# Baugenossenschaften und der Berliner Spar- und Bauverein.

Inaugural-Dissertation

der

staatswissenschaftlichen Fakultät der

Eberhard-Karls-Universität zu Tübingen

zur Erlangung der Doktorwürde

vorgelegt von

**Max Kromrey**
aus Charlottenburg.

Berlin
Druck von H. S. Hermann
1903.

# Baugenossenschaften und der Berliner Spar- und Bauverein.

---

Inaugural-Dissertation

der

staatswissenschaftlichen Fakultät der

Eberhard-Karls-Universität zu Tübingen

**zur Erlangung der Doktorwürde**

vorgelegt von

**Max Kromrey**

aus Charlottenburg.

---

Berlin

Druck von H. S. Hermann

1903.

Digitized by the Internet Archive
in 2026

https://archive.org/details/IA41552717_0068

Meinen lieben Eltern

in Dankbarkeit gewidmet.

# Inhaltsangabe.


| | Seite |
|---|---|
| Einleitung | 1—25 |
| 1. Allgemeine Betrachtungen über die Wohnungsfrage . . Grund- und Bodenfrage S. 1. — Baugeld- oder Baukreditfrage S. 2. — Bauerlaubnis- oder Baupolizeifrage S. 2. — Frage nach der Höhe des Mietzinses und seinem Verhältnis zum Einkommen der Mieter S. 3. — Frage nach der Wohnungsbenutzung S. 3. — Frage des Verhältnisses zwischen Mieter und Vermieter S 4. | 1— 4 |
| 2. Über Genossenschaften | 5 |
| 3. Über Baugenossenschaften | 6— 7 |
| 4. Englische Baugenossenschaften Die ersten engl. Baugenossenschaften S. 7. — Terminating Societies S. 8—10. — Permanent Societies S. 11—12. — Freehold Land Societies S. 13. — Bowkett Societies S. 13—14. — Starr-Bowkett Societies S. 15. — Landankauf-Genossenschaften S. 15—16. | 7—16 |
| 5. Amerikanische Baugenossenschaften | 17—18 |
| 6. Deutsche Baugenossenschaften Die ersten Anregungen zur Gründung von Baugenossenschaften S. 18—20. — Die erste Baugenossenschaft in Hamburg S. 20 — und in anderen Städten S. 20. — Der Einfluß des Genossenschaftsgesetzes vom 1. Mai 1889 S. 20. | 18—24 |
| 7. Schluß der Einleitung | 24—25 |
| Der Berliner Spar- und Bauverein | 25—93 |
| I. Die Gründung des Vereins Die Zentrale für Arbeiterwohlfahrtseinrichtungen S. 25—28. — Der Gründungshergang S. 29—30. | 25—30 |
| II. Die Organisation Aufgaben des Vorstandes und Aufsichtsrats S. 31. — ihre Zusammensetzung S. 31—32. — Die Inhaber der Zahlstellen S. 33. — Aufgaben der Generalversammlung S. 33—34. | 30—34 |
| III. Die Mitgliedschaft Aufnahme der Genossen S. 34—35. — Ausschluß derselben S. 35—36. — Gruppierung der Genossen nach dem Berufsstande 37—39. | 34—39 |

Seite

IV. Die Bautätigkeit . . . . . 39—52
Schwierigkeiten bei der Beschaffung der Grundstücke S. 39—40. — Ankauf und Bebauung des Grundstückes Sickingen-Straße 7-8 S. 40—41. — Westend S. 41—43. — Proskauer-, Schreiner-, Mirbach-Straße 43—45. — Erwägungen, ob die Bautätigkeit ruhen solle oder nicht S. 45—46. — Stargarder Straße S. 47. — Tempelhof S. 47. — Verweigerung der Bauerlaubnis durch Gemeinde Tempelhof S. 47—50. — Fruchtlose Verhandlungen mit dem Magistrat zu Charlottenburg S. 51. — Verhandlungen mit dem Magistrat Berlin S. 51—52.

V. Die Finanzwirtschaft . . . . . 52—71
Gestaltung der Finanzwirtschaft S. 52. — Unterschied des Berliner Spar- und Bauvereins von Privat- und anderen Unternehmungen S. 53. — Beschaffung der Kapitalien S. 53—56. — Berechnung der Kosten der einzelnen Häuser und ihre Belastung: Sickingen-Straße S. 56—58. — Westend S. 58. — Schreiner-Straße S. 58—60. — Mirbach-Straße S. 60. — Stargarder-Straße S. 61. — Abschreibungen auf die Grundstücke S. 62. — Verhältnis der Belastung zum Taxwert S. 63. — Übersicht über die Eigentümer der Hypotheken und die Höhe der Verzinsung S. 64. — Die eigenen Mittel des Vereins S. 64. — Hausverwaltungskosten S. 65. — Mietserträge S. 66. — Reinerträge S. 67—71.

VI. Das Mietsverhältnis . . . . . 71—80
Vermietung der Wohnungen S. 71. — Mietsvertrag S. 72—74. — Höhe der Mieten S. 74. — Berufsstände der Mieter S. 74. — Zählung der Mieter S. 75. — Kündigung S. 76 — Verhältnis der Höhe der Mieten zum Jahreseinkommen S. 77—78. — Die Läden S. 79—80.

VII. Das Genossenschaftsleben der Mieter . . . . . 80—87
Siegfried-Levy-Schenkung S. 80—82. — Gemeinsamer Einkauf S. 83. — Genossenschaftswirtshaus S. 83. — Bäckereigenossenschaft „Volksbrot“ S. 83—84. — Hausgenossenschaft in der Proskauer-Straße S. 85—87.

VIII. Weitere Bestrebungen . . . . . 87—93
Gründung eines Komitees zur Veranstaltung von Volksaufführungen S. 87—88. — Musikaufführungen S. 88—90. — Museumsführungen S. 90—92. — Volkshochschulvorträge S. 92—93.

IX. Schluß . . . . . 93—99

# Einleitung.

Der Zweck, welchen die Baugenossenschaften erstreben, ist der, an ihrem Teil mitzuarbeiten an der Lösung der Wohnungsfrage. Ihr eigentliches Wesen läßt sich daher nur aus der Erkenntnis des Zweckes, den sie verfolgen, verstehen. Die Wohnungsfrage ist der Name für eine ganze Reihe mannigfaltiger Probleme, deren Wesen nur sehr unvollkommen von ihrem Namen gedeckt wird. Sie umfaßt zunächst zwei Hauptgruppen von Problemen, die man als Wohnungsbaufrage und als Wohnungsmietfrage bezeichnen kann. Die Wohnungsbaufrage zerfällt in eine Grund- und Bodenfrage, in eine Baugeld- oder Baukreditfrage und endlich in eine Bauerlaubnis- oder Baupolizeifrage.[1]) Die Wohnungsmietfrage ist vor allem die Frage von der Höhe des Mietszinses und seinem Verhältnis zum Einkommen der Mieter. Sie ist ferner eine Frage der Wohnsitte, worunter man die Ansprüche versteht, welche die verschiedenen sozialen Klassen an die Wohnung zur Befriedigung ihres Wohnungsbedürfnisses stellen. Sie ist ferner eine Frage des Verhältnisses zwischen Mieter und Vermieter, welche die Regelung des Mietsvertrages und des Mietsrechtes umfaßt.[2])

Die Grund- und Bodenfrage ist die Frage der Arealbeschaffung zum Zweck der Errichtung von Wohnhäusern. Die Verteuerung des Grund und Bodens durch Ansamm-

[1]) Grävell, Die Baugenossenschaftsfrage, Berlin 1901, S. 36 ff.
[2]) Schriften des Vereins für Sozialpolitik, Bd. 95 S. 275.

lung großer Menschenmassen in den Großstädten, durch die ungesunde Spekulation der Terraingesellschaften gestaltet sich gerade für den Bau kleiner und billiger Wohnungen zu einem immer größeren Hindernis.[1]) Dieses Hindernis läßt sich nur in der Weise beseitigen, daß man den Bevölkerungsstrom auf das Land durch Industrialisierung desselben zurückleitet, wozu die Möglichkeit durch die Entwicklung der Transportmittel gegeben ist. Die Spekulation läßt sich in der Weise einschränken, daß man den unbebauten Grund und Boden in angemessener Weise versteuert und daß man einen großen Teil desselben in städtischen Besitz überführt; nur ist dabei vorzusehen, daß eine fiskalische Ausnutzung dieses Besitzes ausgeschlossen bleibt.

Der Bodenkredit hängt wiederum ab von dem Bodenwert, und dieser setzt sich zusammen aus dem Ertragswert und dem Wert der Lage. Er wird hauptsächlich durch die Hypothekenbanken gewährt, welche ebenso wie die Terraingesellschaften häufig den Bauschwindel und die unsolide Spekulation begünstigen. Dasselbe gilt für den Baukredit, der ebenfalls durch besondere zu diesem Zweck errichtete Institute in der bedenklichsten Weise verteuert wird. Diese Verteuerung des Kredits bedeutet aber wiederum ein schweres Hindernis für die Errichtung kleiner und billiger Wohnungen. Dieses Hindernis kann nur durch eine genossenschaftliche oder öffentlich rechtliche Regelung und Organisation der Kreditbeschaffung überwunden werden.[2])

Die Bauerlaubnisfrage hat es mit zweierlei zu tun: Einmal mit dem Ort, wo ein Haus hingebaut werden soll; das ist eine Frage des Bebauungsplanes, und sodann mit der Art und Weise, wie das Gebäude auszuführen ist; das ist eine Frage der Bauordnung.[3]) Der Bebauungsplan sowie die Bauordnung sind häufig in einer Weise geregelt worden, welche den Bau gesunder, kleiner und billiger

---

[1]) Bericht des IV. Internationalen Wohnungs-Kongresses zu Düsseldorf vom 15. bis 19. Juni 1902, Berlin 1902, S. 70.

[2]) Schriften des Vereins für Sozialpolitik, Bd. 96, S. 87.

[3]) Desgleichen, Bd. 95, S. 187 ff.

Wohnungen unmöglich macht. Es müßte überall weniger nach der Schablone gearbeitet und den individuellen Verhältnissen mehr Rechnung getragen werden. Es müßte ein Unterschied gemacht werden zwischen Wohnstraßen und Verkehrsstraßen und zwar sowohl in der Anlage der Baustellen, wie in der Höhe der Häuser und der Breite der Straßen. Der Umstand, daß dieselben Vorschriften für den Bau von Häusern mit sehr teuren und mit sehr billigen Wohnungen gelten, daß die Belastung hier also keine entsprechenden Unterschiede zuläßt, bildet wiederum ein erschwerendes Hindernis für den Bau kleiner und billiger Wohnungen.

Die Frage des Mietspreises wird natürlich hauptsächlich abhängen von den Momenten, welche die Wohnungsbaufrage, wie wir oben erörtert haben, ausmachen. Alle jene Momente, welche zu einer Verteuerung des Grund und Bodens und der Baukosten beitragen, wirken natürlich auch in derselben Weise auf den Mietspreis ein. Je höher aber dieser Preis im Verhältnis zum Einkommen des Mieters steigt, umso schwerer läßt sich eine Überfüllung der Wohnungen verhindern und eine vernünftige Hygiene der Wohnungsnutzung durchführen. Es würde unter diesen Umständen selbst eine energische Wohnungsinspektion kaum etwas ausrichten können.[1])

Unabhängig hiervon ist die Frage der Wohnungsbenutzung, welche von der Wohnsitte abhängt, eine Erziehungs- und Bildungsfrage, welche gerade für die unteren Klassen von der allergrößten Bedeutung ist. Es kommt hier vor allem darauf an, wie weit die weiblichen Mitglieder der Arbeiterfamilien sich der Hauswirtschaft widmen können und wie weit sie es verstehen, Ordnung und Reinlichkeit in der Wohnung aufrecht zu erhalten und sie mit allen Reizen und Anziehungskräften einer einfachen und geschmackvollen ästhetischen Kultur auszustatten.[2])

[1]) Schäffle u. Lechler, Neue Beiträge zur nationalen Wohnungsreform, Berlin 1897, S. 36 ff.

Mahraun, Die Ordnung der Arbeiterwohnungsfrage, S. 5 ff.

[2]) Kampffmeyer, Die Baugenossenschaften im Rahmen eines nationalen Wohnungsreformplanes, Göttingen 1900, S. 29.

Bei der Abschließung des Mietsvertrages ist der Mieter kleiner Wohnungen im allgemeinen in einer weit ungünstigeren Lage als der Mieter großer Wohnungen. Es ergibt sich das schon daraus, daß eine weit größere Nachfrage nach kleinen Wohnungen vorhanden ist, als nach großen. Der Vermieter der kleinen Wohnungen kann daher seine wirtschaftliche Überlegenheit dem Mieter gegenüber voll zur Geltung bringen und sie im Mietsvertrage zum Ausdruck gelangen lassen. Das Mietsrecht müßte daher vor allem in der Weise geregelt werden, daß ein wirksamer Schutz für die kleinen Mieter ermöglicht wird.[1])

Wenn wir auch die Probleme, welche die Wohnungsfrage ausmachen, nur flüchtig gestreift haben, so erhellt doch aus der obigen Erörterung, daß es mannigfache wirtschaftliche, soziale und rechtliche Faktoren sind, welche dabei in Betracht kommen. Hieraus folgt aber wiederum, daß ein Zusammenwirken vieler Kräfte nötig ist, um eine Lösung der Wohnungsfrage anzustreben. Es handelt sich hier um ein Zusammenwirken von Staatshülfe (einschließlich der Gemeinden), Selbsthülfe und Gesellschaftshülfe.

Die oben angedeuteten Maßregeln der Gesetzgebung und der Politik, denen sich noch andere angliedern, wie die der Zonenenteignung und der Stadterweiterung[2]) des Wohnungsbaues für Arbeiter und Beamte bilden den Gegenstand der Staatshülfe, wie sie von den öffentlich rechtlichen Körperschaften ausgeübt werden soll. Die Gesellschaftshülfe bedeutet die Mitwirkung verschiedener sozialer Schichten an der Lösung der Wohnungsfrage. Es handelt sich hier um die Gründung gemeinnütziger Vereine und Aktiengesellschaften, welche den Bau kleiner und billiger Wohnungen bezwecken, um die Gründung von Mietsvereinen, welche die Interessen des Mieters gegenüber dem Vermieter zu vertreten haben, um die Organisation von Reformvereinen mit weitergehendem Programm, wie z. B. des Vereins „Reichs-Wohnungsgesetz“, um eine

[1]) Schriften des Vereins Reichswohnungsgesetz, Heft 4.

[2]) Schriften des Vereins für Sozialpolitik Bd. 95 S. 113.

agitatorische und erziehliche Tätigkeit in Wort und Schrift und dergleichen mehr.

Die Staats- und Gesellschaftshülfe soll aber dazu dienen, die Wirksamkeit der Selbsthülfe zu ermöglichen und zu steigern, denn ohne die Mitwirkung derjenigen Klassen, welche hauptsächlich unter der Wohnungsnot zu leiden haben, ist an eine befriedigende Lösung dieser Frage nicht zu denken. Der Arbeiter kann nur das wirklich würdigen und schätzen, was er durch eigene Arbeit erlangt. Er muß selbst mit Kopf, Herz und Hand an der Durchführung einer Reform beteiligt sein, wenn sie für ihn irgendwelchen Wert haben soll. Daher bleiben die bestgemeinten Maßregeln der Staatshülfe und Gesellschaftshülfe häufig völlig wirkungslos, weil sie auf die Mitwirkung der Arbeiter verzichten. Die Selbsthülfe ist daher notwendigerweise der hauptsächlichste Faktor in jeder sozialen Reform, dem alle anderen Faktoren dienstbar zu machen sind. Diese Selbsthülfe der Arbeiter läßt sich in der Angelegenheit der Wohnungsreform nur in der Weise durchführen, daß die Arbeiter sich organisieren und daß sie Genossenschaften bilden.

Die genossenschaftliche Organisation ist von jeher als ein Mittel betrachtet worden, durch welches der Arbeiter seine wirtschaftliche Lage heben und die Mängel aufheben kann, welche seine soziale Stellung mit sich bringt.[1]) Dieses Ziel wird von verschiedenen Genossenschaften auf verschiedenem Wege angestrebt. Man kann dementsprechend die Genossenschaften einteilen in Produktiv-, Distributiv- und Konsumtivgenossenschaften, je nachdem es sich darum handelt, die Lage des Arbeiters als Produzenten, als Käufer und Kreditsuchenden, oder als Konsumenten zu bessern.

Die Produktivgenossenschaften organisieren die Arbeiter zu gemeinschaftlicher Produktion, sie wollen eine Verbesserung ihrer Lage dadurch erreichen, daß sie den Unternehmer eliminieren und seinen Gewinn den einzelnen Genossen je nach ihrer Leistung zuführen. In dieser

[1]) Sinzheimer, Die Arbeiterwohnungsfrage, Stuttgart 1902, S. 125.

Weise soll sowohl die soziale Stellung wie das Einkommen der Arbeiter verbessert werden.

Die Distributivgenossenschaften wollen den Arbeitern oder Handwerkern eine günstigere Stellung in Handel und Verkehr verschaffen, sei es, daß sie ihre Kreditfähigkeit erhöhen oder ihnen im Einkauf und Verkauf die Vorteile, welche dem Großbetrieb eigentümlich sind, verschaffen. Dazu gehören z. B. die Kreditgenossenschaften, die Rohstoffgenossenschaften und die Magazingenossenschaften.

Die Konsumtivgenossenschaften haben hauptsächlich den Zweck, unmittelbar für die Befriedigung der Bedürfnisse der Mitglieder dieser Klassen zu sorgen, indem sie Lebensmittel oder andere Gegenstände, die zur Bedürfnisbefriedigung dienen, gut und billig einkaufen, und indem sie den Arbeiter, der bei ihnen Konsumartikel kauft, am Gewinn beteiligen.

Die Baugenossenschaften können in jeder dieser drei Formen erscheinen. Die Baugenossenschaft ist eine Produktivgenossenschaft, wenn Bauarbeiter und Handwerker sich organisieren, um selbst Bauten auszuführen, um sie dann wie der Privatunternehmer zum Verkauf anzubieten. Es ist der Produktivgenossenschaft eigentümlich, daß sie nicht direkt für die Bedürfnisbefriedigung der Genossen selbst arbeitet, sondern daß sie die von ihr hergestellten Waren auf dem Markt abzusetzen sucht. Es würde eine derartige Produktivgenossenschaft daher an die Stelle des privaten Bauunternehmers treten. Sie könnte wohl eine Verbesserung in der Lage der Bauhandwerker herbeiführen, fraglich aber bleibt es, ob die von ihr hergestellten Wohnungen eine Verbesserung in der Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses ermöglichen würden.

Die Baugenossenschaft ist eine Distributivgenossenschaft, wenn sie dazu dient, das für die Bautätigkeit notwendige Kapital anzusammeln und es den einzelnen Genossen zum Bau eines eigenen Hauses zur Verfügung zu stellen.

Sie ist eine Konsumtivgenossenschaft, wenn sie selbst Häuser baut, welche sie den Genossen zum Eigentum überläßt, oder welche sie selbst im eigenen Besitz behält,

um dann den Genossen die darin enthaltenen Wohnungen zu vermieten.

Soweit uns bekannt ist, ist die Baugenossenschaft als reine Produktivgenossenschaft wohl kaum in größerem Umfange vorgekommen, und da sie in keinem direkten Zusammenhange mit der Wohnungsfrage, deren Lösung die Baugenossenschaften vor allem dienen sollen, steht, so hat sie für uns kein Interesse.

Dagegen sind die Baugenossenschaften, welche direkt eine Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses der unteren Klassen anstreben, in den anderen beiden erwähnten Hauptformen vorgekommen, und diese verdienen daher eine nähere Betrachtung.

Es läßt sich schwer feststellen, wann und wo die ersten Baugenossenschaften entstanden sind. Authentische Nachrichten über derartige Organisationen haben wir nur über einige Baugenossenschaften erhalten, die am Ende des 18. Jahrhunderts in England organisiert worden sind.[1]) So wurde im Jahre 1781 in Birmingham eine Baugenossenschaft ins Leben gerufen, welche selbst Häuser baute, um sie den Genossen je nach der Höhe ihres Geschäftsanteils zu überlassen. 1795 werden sogenannte Bauklubs erwähnt, die in derselben Weise tätig gewesen sind. Im Januar 1809 wurde die Greenwich Union Building Society gegründet, eine Baugenossenschaft, welche ein Kapital durch monatliche Beiträge ihrer Mitglieder ansammelte, um es dann in Bauten anzulegen. Die Mitgliederzahl dieser Gesellschaft war auf 50 beschränkt und von Geschäftsanteilen, die auf 210 £ lauteten, sollten nicht mehr als 200 ausgegeben werden. Auch diese Genossenschaft trat selbst als Bauunternehmer auf und baute jedem Inhaber eines Geschäftsanteils ein Wohnhaus.

Da die Gesetzmäßigkeit einer derartigen Organisation in Frage gestellt wurde, wurde eine gerichtliche Entscheidung herbeigeführt, welche das Existenzrecht der Baugenossenschaften bestätigte. Infolgedessen entstanden ähnliche Genossenschaften in allen Teilen Englands und

[1]) Davis, Building Societies, London 1887, S. 8 ff.
Trüdinger, Die Arbeiterwohnungsfrage S. 79.

zwar besonders in Schottland, Lancashire und Süd-Wales. Bis zum Jahre 1836 waren sie entweder als Aktiengesellschaften oder als Vereine (Klubs) organisiert, weil bis dahin keine besondere Gesetzgebung für die Baugenossenschaften bestand. Im Jahre 1836 wurde das erste Gesetz über die Baugenossenschaften erlassen. Hierdurch wurden die Gesetze 10 Georg IV, cap. 56, und 4 und 5 William, cap. 40 über die Friendly Societies auf die Baugenossenschaften ausgedehnt. Die Statuten dieser Genossenschaften müssen dem Registrar of Friendly Societies übergeben werden. Der Geschäftsanteil wurde auf 150 £ und die monatlichen Beiträge auf 1 £ beschränkt. Dieses Gesetz enthielt mannigfache Mängel, welche durch spätere Gesetze beseitigt wurden. Zu erwähnen sind das Gesetz vom 30. Juli 1874, vom 22. April 1875 (37 und 38 Victoria cap. 42) und das Gesetz vom Jahre 1894 (57 und 58 Victoria cap. 47). Enquêten über die Baugenossenschaften fanden im Jahre 1871 und im Jahre 1893 statt.[1])

Die große Mehrzahl der englischen Baugenossenschaften sind Distributivgenossenschaften, welche nicht selbst bauen wollen, sondern welche nur den Zweck haben, das zum Bau nötige Kapital anzusammeln, um es dann den Genossen zur Verfügung zu stellen. Diese Genossenschaften treten in verschiedenen Formen auf, je nachdem, ob sie nur für eine bestimmte Zeitdauer oder für eine unbegrenzte Zeit ins Leben gerufen sind. Diejenigen, deren Existenz begrenzt ist, heißen im englischen Terminating Societies. In diesen Genossenschaften zahlen die Mitglieder monatliche oder wöchentliche Beiträge, durch welche sie einen Geschäftsanteil erwerben. Dadurch soll jedes Mitglied das Recht auf eine bestimmte Geldsumme erwerben, welche dem Nominalwert der von ihm erworbenen Geschäftsanteile gleichkommt. Es kann dies in zweierlei Weise geschehen. Einmal wird diese Geldsumme ausgezahlt nach Ablauf des Termins, für welchen die Genossenschaft gegründet worden ist. Dieser Termin wird dann erreicht, wenn das Vermögen der Genossenschaft einen

[1]) A. Scratchley, Model rules and tables for a permanent building society. London 1901, S. 2.

Betrag erreicht hat, der genügt, um allen Mitgliedern, soweit sie nicht Vorschüsse erhalten haben, den Wert ihrer Geschäftsanteile auszuzahlen. Das Mitglied kann aber auch vor Ablauf jenes Termins diesen Betrag ausgezahlt erhalten, wenn es hypothekarische Sicherheit für den regelmäßigen Eingang seiner Beiträge stellt, außerdem muß es sich verpflichten, monatlich oder wöchentlich eine bestimmte Summe zu zahlen, um den Betrag der Geschäftsanteile, die es erhalten hat, zu verzinsen. Es ist das sogenannte Lösungsgeld (redemption money). Diesem Verfahren liegt folgende Erwägung zugrunde. Wenn jeden Monat 10 sh eingezahlt werden, so wachsen sie mit Zins und Zinseszins bei dem Zinsfuß von 5 % in ungefähr 12½ Jahren auf 100 £ an, wenn nicht irgend welche Abzüge für Ausgaben und Verluste gemacht werden müssen. Dementsprechend setzt man den Beitrag allgemein auf 10 sh monatlich fest, indem man annimmt, daß die Lebensdauer der Gesellschaft ungefähr 12½ Jahre betragen würde. Das Lösungsgeld wurde auch gewöhnlich auf 10 sh oder 10 sh 6 d festgesetzt.

Dieses System hat dann wiederum verschiedene Modifikationen zugelassen. So sagte man sich, daß eine Summe, die zu 5 % angelegt ist, sich mit Zins und Zinseszins in ungefähr 14½ Jahren verdoppeln muß. So wird eine monatliche Leistung von 10 sh in dieser Zeit schließlich den Betrag von 120 £ ergeben. Man gründete dementsprechend Genossenschaften mit Anteilen auf 120 £ mit einer Geschäftsdauer von 14½ Jahren. Diejenigen Mitglieder, welche einen Vorschuß verlangten, erhielten pro Geschäftsanteil 60 £, welche bei einem Diskont von 5 % den endgültigen Wert des Geschäftsanteils repräsentieren. In diesem Falle wurde kein Lösungsgeld verlangt, indem man die 60 £ als eine Anleihe betrachtete, die mit Zins und Zinseszins nach Ablauf der Vereinsexistenz durch die Beiträge getilgt sein würde.

In anderen Genossenschaften wiederum hat man ein Prämiensystem eingeführt.[1]) Für den Vorschuß mußte dann außer dem Zins auch noch eine Prämie gezahlt werden.

[1]) Davis, a. a. O. S. 12.

Es konnte z. B. der Fall sein, daß die Nachfrage nach Vorschüssen größer war, als das Vermögen, welches der Genossenschaft zu diesem Zweck zur Verfügung stand; dann pflegten diejenigen Bewerber, die den Vorschuß dringend nötig hatten, einen höheren Diskont anzubieten als andere, welche das Geld weniger dringend nötig hatten; hierdurch entstand die Prämie. In anderen Fällen wiederum wurde eine Versteigerung veranstaltet und zwar in der Weise, daß die Mitglieder sich gegenseitig unterboten, bis derjenige den Vorschuß erhielt, der mit der geringsten Summe für einen Nominalvorschuß von 100 £ sich zufrieden gab. In dieser Weise konnte die Genossenschaft große Gewinne erzielen, während andererseits die Vorschuß erhaltenden Mitglieder häufig unverhältnismäßig große Lasten auf sich nahmen. Je größer die Einnahmen, welche die Genossenschaft in dieser Weise erzielte, waren, umsomehr konnte der Existenztermin der Genossenschaft abgekürzt werden.

In anderen Genossenschaften verfuhr man auch in der Weise, daß man abwechselnd Vorschüsse verloste und verkaufte. Die eine Summe wurde gegen eine Prämienleistung verkauft und die andere Summe verlost, und derjenige, welcher das Los zog, erhielt den Vorschuß, ohne zu einer Prämienleistung verpflichtet zu sein. Im letzteren Falle konnte das Recht auf Vorschuß übertragen werden, und die Mitglieder, welche durch Los den Vorschuß erhalten hatten, machten häufig ein Geschäft daraus, diesen Vorschuß an andere gegen einen bestimmten Preis abzutreten.

In den meisten dieser Genossenschaften wird außerdem noch ein vierteljährlicher Beitrag von 1 sh erhoben, um die Betriebskosten zu bestreiten.

Das System der Terminating Societies schließt die Möglichkeit mannigfacher Mißbräuche ein. So kann es z. B. vorkommen, daß die Geschäftsdauer einer Genossenschaft sich weit länger hinzieht, als ursprünglich beabsichtigt worden war. Es können auch nach Ablauf einer bestimmten Zeit kaum noch Mitglieder aufgenommen werden, da für die später hinzutretenden Mitglieder die

Beitragsleistung sich zu hoch stellen würde. Wenn irgend welche Verluste eintreten oder wenn die Betriebsausgaben sich in irgend welcher Weise steigern, so müssen die Beiträge, da die Mitgliederzahl beschränkt ist, erhöht werden; scheiden infolgedessen mehrere Genossen aus, so werden dadurch die Lasten der bleibenden Mitglieder, wozu immer diejenigen gehören, welche Vorschüsse erhalten haben, erhöht. In dieser Weise kann es sich ereignen, daß die Verpflichtungen der Genossen beständig zunehmen, ohne daß das Endziel der Genossenschaftsdauer abzusehen ist. Die Nachteile, welche in dieser Weise den Terminating Societies anhafteten, führten dazu, eine andere Art der Organisation vorzuziehen, deren Dauer nicht beschränkt war und die man daher als Permanent Societies bezeichnete.[1])

In diesen Genossenschaften ist, soweit es irgend möglich ist, das Element des Zufalls und der Unsicherheit eliminiert und ihre Existenz ist unbegrenzt. Das englische Gesetz vom Jahre 1874 gibt folgende Definition für eine dauernde Genossenschaft (Permanent Society): „Es ist eine Gesellschaft, welche durch ihre Statuten kein Datum oder ein besonderes Resultat festgesetzt hat, nach deren Erreichung die Genossenschaft zu Ende gehen soll.“ Eine derartige Genossenschaft sammelt ein Kapital an, indem sie Geschäftsanteile an ihre Mitglieder ausgibt und indem sie sowohl von Mitgliedern wie von Nichtmitgliedern Gelder im Depot oder als Anleihe entgegennimmt. Die Anteile können entweder sofort voll eingezahlt werden, oder der Empfänger kann regelmäßige Beiträge für eine bestimmte Reihe von Jahren leisten, oder die Beiträge können je nach dem Belieben des Mitgliedes in unregelmäßigen Zwischenräumen entrichtet werden. Die eingezahlten Beträge werden verzinst. Gewöhnlich bleiben die Zinsen stehen und werden zum Kapital geschlagen; sie können aber auch halbjährlich oder jährlich ausgezahlt werden. Aus dem Vermögen der Genossenschaft werden den Mitgliedern Vorschüsse gewährt, die in bestimmten Fristen durch kleine Summen

[1]) Davis, a. a. O. 20.

abzutragen sind. Auch in dieser Beziehung werden dem borgenden Mitglied, je nach seiner Leistungsfähigkeit Zugeständnisse gemacht. Die regelmäßigen Einzahlungen bestehen aus den Zinsen und der Amortisationsquote. Um den weniger leistungsfähigen Mitgliedern noch mehr entgegenzukommen, wird auch wohl bestimmt, daß nur ein Teil des Vorschusses zurückzuzahlen ist, während der andere Teil gegen eine bestimmte Verzinsung als dauernde Anleihe stehen bleibt. Nach einem Termin, der vorher festgesetzt ist, muß dieser zweite Teil des Vorschusses im ganzen zurückerstattet werden, wenn nicht ein neuer Kontrakt abgeschlossen wird.

Eine derartige Genossenschaft vollzieht faktisch die Funktion einer Bodenkreditbank. Auf der einen Seite läßt sie eine so mannigfache Form der Einzahlung zu, daß dadurch allen Klassen des anlagesuchenden Publikums gedient wird, und sie zahlt für diese eingezahlten Gelder einen höheren Zinssatz als die gewöhnlichen Sparkassen. Auf der anderen Seite leiht sie die Gelder wieder auf Hypotheken aus und sie rechnet dafür einen höheren Zinssatz, als es sonst gewöhnlich geschieht; aber sie macht dafür auch so große Zugeständnisse an den Modus der Rückzahlung, wie ein privater Hypothekengläubiger es unmöglich tun könnte.

Die Genossen wissen genau, wie lange sie die Zahlung ihrer Beiträge fortzusetzen haben, und sie wissen ferner, welcher Betrag ihnen beim Austritt aus der Genossenschaft zusteht. Eine derartige Gewißheit ist bei einer Genossenschaft mit beschränkter Dauer niemals vorhanden. Denjenigen Mitgliedern, welche Vorschüsse erhalten haben, bietet die unbegrenzte Genossenschaft noch größere Vorteile, denn die unbegrenzte Dauer ermöglicht es ihnen, ihre Rückzahlung ihrer Leistungsfähigkeit anzupassen und sie solange auszudehnen, wie es ihnen paßt. Infolge dieser Vorzüge, welche den dauernden Genossenschaften anhaften, haben sie in England und den Kolonien eine weite Verbreitung gefunden.

Sehr verschieden von der erwähnten Organisation sind die sogenannten Landkaufgenossenschaften (Free-

hold Land Societies).[1]) Auch diese Genossenschaften werden für eine unbegrenzte Zeit gegründet; es handelt sich bei ihnen aber nicht lediglich um Kreditoperationen, sondern um die Erwerbung von Grundstücken, welche sie parzellieren und unter ihre Mitglieder verteilen. Die Mitglieder erwerben eine bestimmte Anzahl von Geschäftsanteilen entweder durch sofortige Einzahlung oder durch dauernde Beitragsleistung. Mit dem in dieser Weise angesammelten Kapital, das häufig noch durch Anleihen vergrößert wird, werden Grundstücke gekauft, die dann in Baustellen abgeteilt werden. Die Genossenschaft sorgt auch für die Anlage von Straßen und für die Kanalisation. Diejenigen Mitglieder, welche sich um ein Grundstück bewerben, müssen unter sich losen, um dadurch die Reihenfolge des Empfanges festzustellen. Der Preis für jedes Grundstück wird vorher von den Direktoren der Gesellschaft bestimmt, und er setzt sich zusammen aus den Anschaffungskosten und den Ausgaben, die nötig waren, um das Grundstück in Bauland zu verwandeln. Dazu gehören z. B. die Kosten für Anlage von Straßen. Der Bauplan wird nach bestimmten Vorschriften geregelt, um allen Ansiedlern die gleiche Bequemlichkeit zu sichern. Den Käufern der Grundstücke werden möglichst bequeme Bedingungen der Zahlung bewilligt; gewöhnlich werden monatliche Abzahlungen festgesetzt und außerdem erhält der Käufer noch Vorschüsse, um ein Haus auf seinem Grundstück errichten zu können. Diese Vorschüsse werden während des Baues nach und nach bewilligt, und sie werden in derselben Weise, wie das Kaufgeld abgetragen. Das Eigentumsrecht der Gesellschaft besteht so lange, bis das Kaufgeld voll eingezahlt ist.

Eine besondere Art der begrenzten Genossenschaften sind die sogenannten Bowkett Societies.[2]) Sie wurden nach ihrem Gründer, einem Dr. Bowkett so genannt. Es gibt zwei Arten dieser Genossenschaft. Die einfache „Bowkettgenossenschaft", die man jetzt nur noch selten antrifft und die „Starr-Bowkettgenossenschaft", deren

[1]) Davis, a. a. O. S. 25.
[2]) Davis, a. a. O. S. 28.

System einige Abänderungen von dem System des Dr. Bowkett enthält, die von einem Mr. Starr vorgeschlagen wurden. Dr. Bowkett erklärte seine Idee vor der Königlichen Kommission im Jahre 1872, wobei er ungefähr folgendes ausführte: Von 100 Personen, wovon jede wöchentlich $9^1/_2$ d einzahlt, wird jede jährlich 2 £ 1 sh und 2 d zusammenbringen. Wenn man die 1 sh 2 d für die laufenden Ausgaben reserviert, so bleiben am Ende des Jahres 200 £. Die Mitglieder ziehen Lose um diese Summe und der Gewinner erhält den Vorschuß von 200 £, ohne dafür Zinsen zahlen zu müssen. Es wird ihm aber die Bedingung auferlegt, für dieses Geld ein Haus zu bauen und während 10 Jahren jährlich 20 £ zurückzuzahlen. Nach dieser Zeit fährt er mit der Zahlung seiner Beiträge fort, bis er 62 oder 50 £ eingezahlt hat, je nachdem ob er der Genossenschaft früher oder später beigetreten ist. Jedes Mitglied erhält seine sämtlichen Beiträge zurück, da nach dem Grundsatz verfahren wird, daß der Einzelne der Genossenschaft jährlich eine kleine Summe auf lange Zeit und die Genossenschaft ihm eine große Summe auf kurze Zeit leiht.

Dieses ganze Verfahren beruht auf einem einfachen Rechenexempel. Der jährliche Beitrag von netto 2 £ wird 31 Jahre lang geleistet, sodaß faktisch in dieser Zeit 62 £ eingezahlt werden. Wenn nun nach dem Ende des ersten Jahres einem Mitglied, das 2 £ beigetragen hat, ein Vorschuß von 100 £ gewährt wird, so hat es in Wirklichkeit nur 98 £ erhalten. Hierfür muß der Betreffende während einer zehnjährigen Periode jährlich 10 £ als Abzahlung leisten, und außerdem muß er 30 Jahre länger 2 £ als Beitrag jährlich einzahlen. Bei einem Zinsfuß von 5 % hat eine Jahresleistung von 10 £ während 10 Jahren in der Gegenwart einen Wert von 77,217 £ und eine Jahresleistung von 2 £ während 30 Jahren hat danach einen Gegenwartswert von 30,744 £, beide zusammen 107,961 £. Wenn man hiervon den Vorschuß, welchen das betreffende Mitglied in der Höhe von 98 £ erhalten hat, abzieht, so bleiben noch 9,961 £ zugunsten der Genossenschaft. Nach dem von Dr. Bowkett auseinandergesetzten Plan wird eine Genossenschaft von 100 Mitgliedern 41 Jahre

existieren und diejenigen Mitglieder, welche zuerst einen Vorschuß empfangen, sind die letzten, welche ihre Beiträge zurückempfangen. Der Wert von 9,961 £ beträgt bei einem Zinsfuß von 5 % in 41 Jahren mit Zinseszins 73,621 £. Die Genossenschnft ist daher sehr wohl in der Lage 62 £ als die Summe der geleisteten Beiträge nach Ablauf dieser Periode zurückzuzahlen.

In den Starr-Bowkettgenossenschaften muß derjenige, der einen erhaltenen Vorschuß zurückgezahlt hat, einen erhöhten Beitrag leisten, damit die Geschäftsperiode der Genossenschaft abgekürzt werden kann.

Hiermit haben wir die Grundzüge auseinandergesetzt, welche die hauptsächlichsten der in England bestehenden Baugenossenschaften charakterisieren. Ihrer ganzen Organisation nach haben sie für die Arbeiterklasse keine große Bedeutung, da schon der von ihnen verlangte Beitrag die Mittel, welche der Arbeiter für solche Zwecke erübrigen kann, überschreitet. Daraus erklärt es sich auch, weshalb Friedrich Engels die Einrichtung scharf kritisierte und sie nicht als Faktor bei der Lösung der Arbeiterwohnungsfrage in Betracht zog.[1]) Es sind diese Genossenschaften, wie schon hervorgehoben, weiter nichts als Realkreditinstitute, welche Baukredit gewähren und die selbst nicht bauen. Eine Ausnahme bilden die sogenannten Freehold Land Societies, die aber in England zu keiner nennenswerten Bedeutung gelangt sind. In Deutschland haben die englischen Building Societies keine Nachahmung gefunden. In Breslau wurde eine derartige Genossenschaft in den sechziger Jahren gegründet, sie hat aber nur kurze Zeit bestanden.

Die Landankaufsgenossenschaften sind zuerst in den vierziger Jahren des 19. Jahrhunderts gegründet worden und haben damals ihre größte Ausbreitung gefunden. Es war die Zeit, als man um die Beseitigung der Getreidezölle kämpfte. Da in den ländlichen Distrikten die Pächter von den Grundeigentümern abhingen, so konnte die Antikornzolliga auf dem Lande nur wenige Anhänger gewinnen. Um dieses Hindernis zu beseitigen, suchte sie

[1]) Friedrich Engels, Zur Wohnungsfrage, Zürich 1887, S. 46.

die Pächter in kleine Grundbesitzer umzuwandeln, die durch den Besitz des Gutes Stimmrecht erhielten. Zu diesem Zweck wurden die Landankaufsgenossenschaften ins Leben gerufen, welche große Güter parzellierten, um sie in kleine Bauernwirtschaften umzuwandeln. Vom flachen Lande ist später diese Art Genossenschaft auch in die Stadt verpflanzt worden, sie hat aber dann im Laufe der Zeit, nachdem sie ihren politischen Zweck erfüllt hatte, keinerlei Bedeutung für die Arbeiterwohnungsfrage gewonnen.[1])

Eine vollständige und zuverlässige Statistik der englischen Baugenossenschaften ist nicht vorhanden. Sie müssen, so weit sie unter dem Baugenossenschaftsgesetz inkorporiert sind, dem Registrar of Friendly Societies ihre Geschäftsberichte einreichen. Ein Bericht des englischen Arbeitsamtes vom Jahre 1901 enthält eine Statistik dieser registrierten Genossenschaften für den Zeitraum von 1886 bis 1899. Danach bestanden in Großbritannien und Irland folgende Baugenossenschaften:

| Jahre | Baugenossenschaften | Kapital £ |
|---|---|---|
| 1886 | 2079 | 52 939 875 |
| 1887 | 2197 | 53 760 215 |
| 1888 | 2246 | 53 193 583 |
| 1890 | 2422 | 52 282 880 |
| 1891 | 2382 | 51 538 691 |
| 1893 | 2297 | 44 421 531 |
| 1894 | 2390 | 42 964 114 |
| 1895 | 2373 | 42 350 503 |
| 1896 | 2564 | 44 974 574 |
| 1897 | 2514 | 44 683 643 |
| 1898 | 2425 | 44 963 252 |
| 1899 | 2325 | 45 752 251 |

In den Vereinigten Staaten von Amerika haben die Building Societies ebenfalls eine große Verbreitung gefunden und viel zu dem dortigen schnellen Städtewachstum

[1]) Sinzheimer, a. a. O. S. 136.

beigetragen.[1]) Die erste amerikanische Genossenschaft wurde im Jahre 1831 in Frankford, einer Vorstadt Philadelphias, gegründet, und nach diesem Vorbilde sind sie auch in den übrigen Staaten organisiert worden. Von allen Staaten hat Pennsylvanien die erfolgreichste Entwicklung dieser Genossenschaften aufzuweisen und die Handwerker und Arbeiter, welche von hier aus sich in den anderen Staaten der Union ansiedelten, brachten die Idee der Baugenossenschaft mit sich und trugen zu ihrer Verbreitung bei. Es ist erklärlich, daß in dieser Weise eine große Mannigfaltigkeit der Organisationsformen je nach der Fähigkeit des Organisators und den örtlichen Verhältnissen entstand. Von einer gesetzlichen Regelung des Genossenschaftswesens war damals noch keine Rede. Die ersten Gesetze über die Baugenossenschaften wurden im Jahre 1874 in den Staaten New-Jersey und Maryland erlassen; New-York folgte 1851 und um die Mitte des 19. Jahrhunderts vermehrten sich die Genossenschaften sehr schnell. Diese ersten Blüten wurden durch den Sturm des amerikanischen Bürgerkrieges geknickt und vernichtet, und erst seit 1885 haben sie wieder eine weitere Verbreitung gefunden. Die zweckmäßigste Gesetzgebung findet sich im Staate Massachusetts, wo diese Genossenschaften „Kooperative Banken“ genannt werden. Diese Banken wollen die Mitglieder zum Sparen und zum Hauserwerb veranlassen. In den einzelnen Staaten haben die Baugenossenschaften wieder Verbände unter sich geschlossen, die viermal im Jahre zusammenkommen. Sie haben ihre eigene Presse und auch die täglichen Zeitungen widmen ihnen gebührende Aufmerksamkeit.

Nach einer Statistik vom Jahre 1892 bestanden in den Vereinigten Staaten 5838 Baugenossenschaften mit 1 745 725 Mitgliedern. Nach einem Bericht des Commissioners of the Building and Loan Associations gab es im Jahre 1899:

---

[1]) Dexter, Co-operative Savings and Loan Associations, New York 1900, S. 41.

| Staat | Californien | Connecticut | Michigan | New-York |
|---|---|---|---|---|
| Baugenossenschaften | 151 | 15 | 72 | 358 |
| Mitglieder . . . . . | 37 780 | 12 773 | 32 775 | 465 536 |
| Darlehnnehmer . . . | 12 488 | 2 368 | 8 998 | 30 965 |
| Anteilscheine . . . . | 410 676 | 86 868 | 296 381 | 1 632 820 |

1898 bestanden in Jowa 107 Baugenossenschaften.

In Deutschland tauchte die Wohnungsfrage zuerst um die Mitte des 19. Jahrhunderts auf. Vielleicht ging die Anregung dazu von dem Buche aus, welches Friedrich Engels im Jahre 1845 über die Lage der arbeitenden Klassen in England veröffentlicht hatte, und in welchem er die traurigen Wohnungsverhältnisse der dortigen Industriearbeiter beschrieb. Allerdings hatte schon vorher V. A. Huber auf die Bedeutung der Baugenossenschaften für die Lösung der Arbeiterfrage hingewiesen, aber seine Worte hatten damals nicht zu irgend welchen praktischen Versuchen den Anlaß gegeben. Erst das Eintreten Lettes, welcher den Zentralverein für das Wohl der arbeitenden Klassen gegründet hatte, führte dazu, daß sich weitere Kreise mit der Wohnungsfrage beschäftigten, und im Jahre 1848 wurde in Berlin die „Gemeinnützige Baugesellschaft“ gegründet.[1])

Im Jahre 1865 hatten der Kongreß deutscher Volkswirte, der Vereinstag deutscher Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften und der Vereinstag deutscher Arbeitervereine die Wohnungsfrage auf ihre Tagesordnung gesetzt. Um diese Frage zu beraten, vereinigte sich die ständige Deputation des Kongresses deutscher Volkswirte mit dem Vorstand und Ausschuß des Zentralvereins in Preußen für das Wohl der arbeitenden Klassen. Das Ergebnis dieser Beratungen wurde in sieben Berichten unter dem Titel: Die Wohnungsfrage mit besonderer Rücksicht auf die arbeitenden Klassen; Berlin 1865, herausgegeben. Zu den Berichterstattern gehörte auch Lette, welcher die Gründung von Baugenossenschaften zur Erzielung besserer und gesunderer Wohnungen in Vorschlag brachte. Auf Grund

[1]) Vgl. Trüdinger, S. 197 ff.

dieser Berichte verhandelte der Kongreß zu Nürnberg über denselben Gegenstand. Es wurden Beschlüsse gefaßt, welche u. a. die Freigabe des Baugewerbes und die Empfehlung von Errichtung kleiner Häuser durch die auf Selbsthülfe beruhenden Baugenossenschaften bezweckten. In dem allgemeinen Verband der deutschen Genossenschaften wurde die Frage der Baugenossenschaften zuerst auf den Vereinstagen zu Mainz 1864 und Stettin 1865 zur Beratung gestellt. In Stettin war Parisius die Aufgabe zugefallen, über das Wesen und die Einrichtung der Baugenossenschaften Bericht zu erstatten. Auf Grund dieses Berichtes wurde folgender Beschluß gefaßt: „Dem Mangel an guten, gesunden Arbeiterwohnungen können in der Regel auf dem Prinzip der Selbsthülfe beruhende Baugenossenschaften abhelfen, insofern dieselben kleine, für je eine Familie bestimmte Häuser bauen und ihren Mitgliedern gegen ein Kaufgeld, welches durch terminliche, auf eine Reihe von Jahren zu verteilende Raten amortisiert wird, zu ausschließlichem Eigentum überlassen.“ Ebenso verlangte im Jahre 1871 eine in Berlin tagende Versammlung der deutschen Gewerkvereine, daß die Arbeiter Baugenossenschaften gründen sollten, welche von den Arbeitgebern durch Gewährung langfristiger Darlehen zu unterstützen seien. In Verbindung damit forderten sie eine Verkürzung der Arbeitszeit, damit es den Arbeitern ermöglicht werde, in größerer Entfernung von den Arbeitsstätten zu wohnen. An die Gemeinden und den Staat richteten sie die Forderung, sanitätspolizeiliche Vorschriften für die Wohnhäuser zu erlassen, die Polizeivorschriften, welche das Bauen von kleinen Häusern erschweren, zu beseitigen, die Stempelabgaben zu vermindern, die Baugenossenschaften zu begünstigen und Wohnungen für ihre Beamten zu errichten. Im folgenden Jahre äußerte sich Schulze-Delitzsch vor derselben Versammlung über die Milderung der Wohnungsnot. Er sagte, Zweck der Baugenossenschaften sei, die Wohnungsfrage aus dem Bereiche bloßer Sonderinteressen einiger industrieller Betriebe und aus dem Bereiche rein humanen Strebens auf das allgemeine wirtschaftliche Feld hinüberzuführen. Er gab den Baugenossenschaften den Rat, die Kapitalisten als stille Gesellschafter heranzuziehen,

da die Baugenossenschaften ohne große Kapitalien keine ersprießliche Tätigkeit entfalten könnten. Er erklärte sich prinzipiell für den Bau kleiner Häuser, er erkannte aber auch die Notwendigkeit an, unter Umständen große Mietshäuser zu errichten.

Um dieselbe Zeit machte man den ersten Versuch mit der Organisation von Baugenossenschaften. Im Jahre 1864 wurde eine derartige Genossenschaft in Hamburg ins Leben gerufen, die mit Unterstützung einiger Kapitalisten 48 Häuser erbaute, die sie zum Teil in das Eigentum ihrer Mitglieder übergehen ließ, die aber später ihren genossenschaftlichen Charakter ganz verloren hat. Obschon nach dem Vorbilde dieser Hamburger Genossenschaft im Laufe der nächsten Jahre einige andere Organisationen in verschiedenen Städten gegründet wurden, ging die ganze Entwicklung doch in sehr langsamem Tempo vor sich. Im Jahre 1870 gab es erst drei, 1871 schon 17 und 1873 52 derartige Baugenossenschaften. Unter dem wirtschaftlichen Niedergang, der mit dem Jahre 1873 einsetzte, hatten auch die Baugenossenschaften zu leiden. Sie verloren ihre Mitglieder, ihre Wohnungen standen leer und ihre finanziellen Verhältnisse wurden immer ungünstiger. Von Jahr zu Jahr nahm die Zahl der Baugenossenschaften ab. Im Jahre 1879 bestanden noch 46, 1880 36, 1881 34, 1883 33, 1884 32, 1888 nur noch 28 und heute soll nur noch eine dieser älteren Baugenossenschaften in München bestehen.[1])

Die Hauptschwierigkeiten, mit welchen die Baugenossenschaften damals zu kämpfen hatten, lagen darin, daß sie sich nicht in genügendem Umfange unkündbares Kapital beschaffen konnten und daß die Haftung der Mitglieder eine unbeschränkte war. Die Kapitalbeschaffung war für die Baugenossenschaft weit schwieriger, als für die anderen Genossenschaften, und die unbeschränkte Haftung bildete das Haupthindernis, das der Möglichkeit einer derartigen Kapitalbeschaffung im Wege stand. Im Jahre 1889 wurden diese Hauptschwierigkeiten beseitigt.

[1]) Wohlgemuth-Schneider, Taschenbuch für Baugenossenschaften, Berlin 1899, S. 9.

Das Genossenschaftsgesetz, das am 1. Mai d. J. erlassen wurde, ermöglichte die Gründung von Genossenschaften mit beschränkter Haftung und die Invaliditäts- und Altersversicherung, die durch ein Gesetz desselben Jahres ins Leben gerufen wurde, sammelte Kapitalien an, die den Baugenossenschaften zu niedrigem Zinsfuß zur Verfügung gestellt wurden. Von da an nahm die Zahl der Baugenossenschaften schnell wieder zu. Im Jahre 1890 belief sich ihre Zahl wieder auf 52, Ende 1897 auf 165, 1898 auf 244, 1899 auf 322 und 1900 auf 378.

Das Vorbild, nach welchem diese neuen Baugenossenschaften organisiert wurden, war nicht das durch die englischen Building Societies gegebene, sondern es war der Arbeiterbauverein in Kopenhagen.[1]) Dieser Bauverein wurde im Jahre 1865 von den Arbeitern der Firma Burmester & Wain in Kopenhagen gegründet. Er nimmt jeden für die Dauer von 10 Jahren als Mitglied auf, welcher 2 Kronen einzahlt und sich zu einem wöchentlichen Beitrag von 35 Öre verpflichtet, wodurch er einen Geschäftsanteil von 20 Kronen erwirbt. Mit den Kapitalien, die in dieser Weise zusammenkommen, baut der Verein jährlich eine Anzahl Häuser, welche unter diejenigen Mitglieder, die voll eingezahlte Anteile besitzen, verlost werden und dann noch 10 Jahre unter Aufsicht des Vereins bleiben. Wer nach 10 Jahren kein Haus erhalten hat, kann seine Einlagen zurückverlangen, wovon im Jahre 1900 allein 946 Mitglieder Gebrauch machten. Der Verein hatte im Jahre 1867 222 Mitglieder, 10 Jahre später 7460 und 1889 war die Mitgliederzahl auf 16 421 gestiegen. Der Verein hatte bis Ende 1883 523 Häuser im Werte von 3 690 441 Kronen gebaut. Es werden jährlich 80 bis 90 Häuser errichtet. Am 1. Januar 1901 besaß er 1173 Häuser.[2])

Dieser Kopenhagener Verein wurde als Vorbild genommen, als man im Jahre 1877 in Flensburg eine Baugenossenschaft gründete. Dieser Flensburger Arbeiterbauverein war jahrelang der einzige, der unter den ungünstigen Umständen, die damals den Zusammensturz

[1]) Vgl. Trüdinger, S. 104.

[2]) Statut und Geschäftsbericht.

derartiger Organisationen bewirkten, bestehen blieb. Als dann Ende der 80er und Anfang der 90er Jahre eine neue Blütezeit der Baugenossenschaften anfing, wurden sie dem Flensburger Verein nachgebildet.

Eine neue Phase der Entwicklung setzte ein mit der Organisation des Hannoverschen Spar- und Bauvereins im Jahre 1886.[1])

Die Gründung des hannoverschen Vereins bedeutet insofern eine neue Epoche in der Geschichte der Baugenossenschaften, als er das Prinzip, nur Mietshäuser zu bauen, welche Eigentum der Genossenschaft bleiben, rein durchführte. Bis dahin hatten die verschiedenen Baugenossenschaften überwiegend kleinere Häuser gebaut, welche die Genossen als Eigentum zu erwerben strebten, nur vereinzelt bauten sie Mietshäuser, um die darin enthaltenen Wohnungen an die Genossen zu vermieten. Die Wohnungen, welche der Hannoversche Spar- und Bauverein an seine Genossen vermietete, waren unkündbar und die Mieten konnten nicht gesteigert werden. Das war auch eine Neuerung, welche dieser Verein einführte und welche auch für die spätere Entwicklung von besonderer Bedeutung gewesen ist.

Der Bau von kleinen Häusern, die in das Eigentum der Genossen übergehen sollten, hatte als ein von den Baugenossenschaften zu verfolgender Zweck einige schwerwiegende Nachteile im Gefolge gehabt. Sobald ein solches Haus wirklich Eigentum der Genossen geworden war, hatte dieser jedes weitere Interesse an der Genossenschaft verloren. Das genossenschaftliche Leben konnte sich daher auf die Dauer innerhalb solcher Organisationen nicht halten oder weiter entwickeln. Ganz anders liegt es, wie wir später eingehend zeigen werden, bei größeren Gebäudekomplexen, die nur Mietswohnungen enthalten, durch welche die Bewohner dauernd an die Genossenschaft gekettet werden, und in welchen sich das genossenschaftliche Leben umso günstiger entwickeln kann, je größer diese Häuser sind.

[1]) Schriften der Zentrale für Arbeiter-Wohlfahrtseinrichtungen No. 3.

Wenn der Eigentümer des Hauses nicht in der Lage ist, auf die Dauer das Haus zu behalten, so wird das von der Genossenschaft gebaute Wohnhaus leicht wieder zum Spekulationsobjekt, und der eigentliche Zweck der genossenschaftlichen Tätigkeit wird dadurch vereitelt. Die Mietshäuser dagegen, welche dauernd im Besitz der Genossenschaft bleiben, können nicht Spekulationsobjekt werden und bilden daher für den Boden- und Hauswucher eine feste Schranke.

Die kleinen Häuser, welche die Genossenschaft ihren Mitgliedern als Eigentum übergibt, enthalten häufig Wohnungen für 2 oder 3 Familien und der Eigentümer muß diese Wohnungen vermieten, um die Zinsen pünktlich zahlen zu können. Je mehr er auf den pünktlichen Eingang der Mieten angewiesen ist, umso rücksichtsloser muß er gegen seine Mieter vorgehen, und so ist dieser kleine aus der Genossenschaft hervorgegangene Eigentümer oft der größte Haustyrann. Auch dieser Umstand, mit dem man zu rechnen hat, widerspricht dem eigentlichen Zweck der Genossenschaft.

Es hat sich aber ferner herausgestellt, daß mit dem Steigen der Bodenwerte es in großen Städten ganz unmöglich war, kleine Häuser mit kleinen Wohnungen zu bauen, die einen annehmbaren Zins abgeworfen hätten. Wollte man dem Arbeiter in der Stadt in der Nähe seiner Arbeitsstätte eine gesunde und preiswerte Wohnung bieten, so konnte man nur große Häuser mit Mietswohnungen bauen. Diejenigen Baugenossenschaften, welche hauptsächlich nur kleine Familienhäuser für den eigenen Erwerb der Genossen errichteten, waren immer mehr auf das Außengebiet der Stadt und auf ihre Vorstädte angewiesen und so lag die Gefahr nahe, daß der Arbeiter aus der Stadt verdrängt wurde und daß sich in der Nähe der Stadt Arbeiterkolonien bildeten. Eine derartige Entwicklung entsprach aber durchaus nicht dem Lebens- und Bildungsbedürfnis der Arbeiter.

Durch den Hauserwerb wird der Arbeiter aber außer dem an die Scholle gebunden, und er kann bei veränderter Konjunktur sich nicht so leicht nach einer anderen Arbeits

gelegenheit an einem anderen Orte umsehen, als wenn er nur zur Miete wohnt.

Diese Betrachtung läßt uns erkennen, welche Bedeutung das Vorgehen des hannoverschen Spar- und Bauvereins für die weitere Entwicklung der Baugenossenschaften haben mußte, und so ist es erklärlich, daß heute diese Genossenschaften immer mehr dazu übergehen, große Mietshäuser zu bauen, die im dauernden Eigentum der Genossenschaft bleiben, während das Bauen von kleineren Häusern, die in das Eigentum der Genossen übergehen, immer mehr an Bedeutung zurücktritt. Der Gegensatz zwischen der alten und der neuen Art der Baugenossenschaften kam auch darin zum Ausdruck, daß beide sich in besonderen Revisionsverbänden im Jahre 1896 und 1897 zusammenschlossen. Die nach dem Vorbild des hannoverschen Spar- und Bauvereins gegründeten Vereine bilden den Verband der auf der Grundlage des gemeinschaftlichen Eigentums stehenden deutschen Baugenossenschaften, und der Vorsitzende dieses Verbandes ist Professor Albrecht in Berlin. Im Jahre 1902 gehörten diesem Verbande 67 Baugenossenschaften an.

Es soll in den folgenden Ausführungen nicht über die Baugenossenschaften im allgemeinen gesprochen werden, das ist häufig genug geschehen. Es soll vielmehr die Bedeutung der neuen Art, auf der Grundlage des gemeinschaftlichen Eigentums gebildeten Genossenschaften an einem Beispiel klar gelegt werden. Es lag nahe zu diesem Zweck den Berliner Spar- und Bauverein zu wählen. Zunächst konnte ich von einer anderen Genossenschaft nicht das Material in derselben Vollständigkeit erhalten wie von der Berliner. Dieses Material habe ich durch die Freundlichkeit des Herrn Professor Albrecht hauptsächlich von der Zentralstelle für Arbeiterwohlfahrtseinrichtungen, sodann vom Vorstande des Berliner Spar- und Bauvereins und dessen Hausverwaltern, an die ich Fragebogen ausgeschickt hatte, erhalten. Ich konnte die von dem hiesigen Verein erbauten Häuser besuchen, sie vom Keller bis zum Boden durchwandern, die verschiedenen Typen der Wohnungen untersuchen und die gemeinsamen Räume, die Versammlungs- und Bibliothekszimmer in Augenschein

nehmen. Ich durfte mich mit den Mietern unterhalten und konnte die Kinder auf den Spiel- und Turnplätzen in ihrem Treiben beobachten. Solche Anschaulichkeit der Wirksamkeit war mir bei keiner anderen Genossenschaft zugänglich. Ausschlaggebend für mich war aber der Gesichtspunkt, daß der Berliner Spar- und Bauverein aus dem Grunde eine besondere Betrachtung verdient, weil er auf dem Gebiete des Klein-Wohnungsbaues Mustergültiges geleistet hat und weil sich in seinen Ansiedlungen das genossenschaftliche Leben am weitesten ausgebildet hat und weil er darüber hinaus die Grundlage für eine Weiterentwicklung und Veredlung der Volksbildung und Volksunterhaltung durch Volkshochschulkurse, durch Museumsführungen und Musikaufführungen im großen Stil gewesen ist.

## Der Berliner Spar- und Bauverein.

### I.

### Die Gründung des Vereins.[1])

Im November 1891 wurde in Preußen die Zentralstelle für Arbeiterwohlfahrtseinrichtungen gegründet.

Da die Zentralstelle zur Erfüllung ihrer Aufgabe einer gewissen Autorität nicht entbehren konnte, so hatte man anfangs die Absicht, sie zu einer staatlichen Behörde zu gestalten. Äußere Schwierigkeiten haben diese ursprüngliche Absicht vereitelt. Für ihre Wirksamkeit war es ein glücklicher Umstand, daß ihr die Unabhängigkeit gewahrt blieb, und ihr die Freiheit des Handelns gelassen wurde.

[1]) Vergleiche zu dem Folgenden: Die Schriften der Zentralstelle für Arbeiterwohlfahrtseinrichtungen. Die Statuten und Geschäftsberichte des Berliner Spar- und Bauvereins. Dr. Robert v. Erdberg, Die Wohlfahrtspflege, Jena 1903.

die einer amtlichen Stelle niemals zustehen kann. An der Gründung beteiligten sich die Ministerien für Handel und Gewerbe und der öffentlichen Arbeiten; außerdem wurden hinzugezogen: der Zentralverein für das Wohl der arbeitenden Klassen in Berlin; der Verein zur Förderung des Wohls der Arbeiter „Concordia" in Mainz (dieser Verein ist im Jahre 1901 mit der Zentralstelle verschmolzen worden); Arbeiterwohl; Verband katholischer Industrieller und Arbeiterfreunde in M.-Gladbach; Links-Rheinischer Verein für Gemeinwohl in M.-Gladbach, Bergischer Verein für Gemeinwohl in Elberfeld; Verein der anhaltischen Arbeitgeber in Dessau; Gesellschaft für Verbreitung von Volksbildung in Berlin; Gesamtverband der evangelischen Arbeitervereine Deutschlands in M.-Gladbach; Katholischer Gesellschaftsverein in Köln.

Der Zentralstelle wurden bei der Gründung folgende Aufgaben gestellt:

I. Sammlung, Sichtung, Ordnung und Katalogisierung von Beschreibungen, Statuten und Berichten über Einrichtungen, welche zum Besten der unbemittelten Volksklassen getroffen sind;

II. Auskunftserteilung auf Anfragen über Arbeiterwohlfahrtseinrichtungen zunächst an die leitenden Vereine und, soweit Zeit und Mittel es gestatten, auch an nichtbeteiligte;

III. Mitteilung über bemerkenswerte Erscheinungen auf dem Gebiete der Arbeiterwohlfahrtseinrichtungen an die Zeitschriften der beteiligten Vereine und andere Blätter, welche sich zu diesem Zwecke zur Verfügung stellen.

Nachdem die Zentralstelle bereits eine Reihe praktischer Arbeiten in Angriff genommen hatte, erhielten die Statuten am 15. Mai 1898 den Zusatz: Außerdem wird die Zentralstelle sich angelegen sein lassen, nach Maßgabe ihrer Mittel und Kräfte durch Veranstaltungen, welche im Vorstehenden nicht genannt sind, auf dem Gebiete der Arbeiterwohlfahrtsfrage sich zu betätigen.

Seit der Gründung sind der Zentralstelle nicht nur zahlreiche große Wohlfahrtsvereine beigetreten, sondern fast auch sämtliche Reichsämter und preußische Zentral-

behörden, sowie fast alle außerpreußischen Bundesstaaten, eine Reihe von Stadtverwaltungen und Landesversicherungsanstalten, sowie die Landesdirektion der Rheinprovinz und die Gewerbekammer in Hamburg.

Als besondere Abteilungen sind der Zentralstelle „Der Ausschuß für Wohlfahrtspflege auf dem Lande“ und „Die Abteilung für Armenpflege und Wohltätigkeit“ angegliedert worden.

Um die Gründung haben sich besonders verdient gemacht: Der damalige Minister für Handel und Gewerbe Freiherr von Berlepsch und der Geheime Oberregierungsrat Dr. Königs.

Julius Post, der damals Professor an der Technischen Hochschule in Hannover war, wurde als vortragender Rat in das Ministerium für Handel und Gewerbe berufen und mit der Geschäftsführung der Zentralstelle beauftragt. Post war schon früher auf dem Gebiete der Arbeiterwohlfahrt praktisch tätig gewesen; er hatte dann im Auftrage der preußischen Regierung das In- und Ausland bereist, um die vorhandenen Wohlfahrtseinrichtungen zu studieren. Die Ergebnisse dieser Studien veröffentlichte er in dem zweibändigen Werk, das den Titel führt „Musterstätten persönlicher Fürsorge von Arbeitgebern für ihre Geschäftsangehörigen“. Der erste Band dieses Werkes war schon im Jahre 1889 erschienen.

Da Post als vortragender Rat im Handelsministerium sich nicht ausschließlich der Verwaltung der Zentralstelle widmen konnte, so stellte man ihm Dr. Heinrich Albrecht zur Seite, welcher der eigentliche Leiter der Zentralstelle wurde. Albrecht hatte im Jahre 1890 eine Schrift über „Gewerbehygiene und Arbeiterwohlfahrtsbestrebungen“ veröffentlicht und damit sein Interesse für den Wirkungskreis der neuen Zentralstelle bewiesen.

Die Zentralstelle begann ihre Tätigkeit mit dem Studium und der Erörterung der Wohnungsfrage. Heinrich Albrecht hatte, ehe er sich den nationalökonomischen Studien zuwendete, sich vielfach mit technischen und hygienischen Fragen beschäftigt, und er konnte als Sachverständiger auf dem Gebiet des Häuserbaues gelten. Schon vor längerer Zeit hatte er seine Aufmerksamkeit

der Arbeiterwohnungsfrage zugewendet, worüber er im Jahre 1890 einige sehr bemerkenswerte Artikel in der „Deutschen Rundschau“, die von Julius Rodenberg herausgegeben wird, veröffentlicht hatte.

Im Jahre 1891 erschien von Albrecht: Die Wohnungsnot in den Großstädten und die Mittel zu ihrer Abhülfe, München.

Geheimrat Post hatte, als er noch Dozent an der Technischen Hochschule in Hannover war, lebhaften Anteil an den Versuchen genommen, die dort zur Durchführung einer Wohnungsreform unternommen waren. Er war einer der Gründer des dortigen Spar- und Bauvereins.

Die Leiter der Zentralstelle für Arbeiterwohlfahrtseinrichtungen waren demnach durch ihre Studien und ihre praktische Tätigkeit besonders befähigt, einen praktischen Versuch zur Besserung der Wohnungsverhältnisse der arbeitenden Klassen zu unternehmen. Die erste Konferenz der Zentralstelle, welche am 25. und 26. April 1892 stattfand, war der Erörterung der Wohnungsfrage gewidmet und No. 1 der Schriften der Zentralstelle, die auch im Laufe des Jahres 1892 erschien, führte den Titel „Die Verbesserung der Wohnungen“. Zwei weitere Publikationen der Zentralstelle über die Wohnungsfrage erschienen im Jahre 1893:

I. Untersuchungen über die Wohnungsverhältnisse der ärmeren Bevölkerungsklassen in Berlin,
II. Die Spar- und Bauvereine in Hannover, Göttingen und Berlin,

als No. 3 der Schriften der Zentralstelle der Arbeiterwohlfahrtseinrichtungen.

Der praktische Versuch, welchen die Leiter der Zentralstelle auf dem Gebiete der Wohnungsfrage unternahmen, bestand darin, daß sie die Gründung einer Bauberufsgenossenschaft in die Hand nahmen, welche nach dem Vorbild des Hannoverschen Spar- und Bauvereins am 9. März 1892 ins Leben trat. Die Idee zur Gründung einer derartigen Genossenschaft war also nicht von Arbeitern ausgegangen, deren Wohnungsbedürfnisse die Genossenschaft hauptsächlich befriedigen sollte, und an der Gründung hatten sich Vertreter verschiedener Gesellschafts-

klassen beteiligt. Man suchte solche Arbeiter zur Beteiligung an der Gründung heranzuziehen, die einen großen Einfluß in ihren Kreisen besaßen und die sich eine praktische Geschäftserfahrung in der Verwaltung der Krankenkassen erworben hatten.

Um ein größeres Interesse unter den Arbeitern für die zu schaffende Organisation zu erwecken, schickte man einige ausgewählte Vertreter, wie es vorher in Göttingen auch geschehen war, nach Hannover, um die Einrichtung, die Geschäftsführung und die Bauten des dortigen Spar- und Bauvereins zu untersuchen. Der Hannoversche Spar- und Bauverein war im Jahre 1886 gegründet worden, und am Schlusse des Jahres 1891 befand er sich im Besitz von 16 Häusern mit 133 Wohnungen, 4 Läden und einem Vereinslokal. Die Zahl der Mitglieder war vom Jahre 1886 bis 1892 von 282 auf 1900 gestiegen und die Einzahlungen von 8493 M. auf 383 018 M. oder pro Mitglied im Durchschnitt von 30 M. auf 202 M. Der Verein hatte durchschnittlich im Jahre 3 Häuser errichtet, die Nachfrage nach seinen Wohnungen war sehr groß. So konnte man von einer späteren Entwicklung noch Größeres erwarten. Die Berliner Arbeiter konnten sich daher an Ort und Stelle von der Bedeutung einer derartigen Organisation überzeugen, und auf Grund dieser Überzeugung versuchten sie, nach Berlin zurückgekehrt, unter den Arbeitern Anhänger für die zu gründende Gesellschaft zu gewinnen. So war es natürlich, daß die ersten Mitglieder aus den Kreisen herangezogen wurden, welche den Gründern persönlich nahe standen. Man veranstaltete nun öffentliche Versammlungen in verschiedenen Gegenden der Stadt, um das Interesse für die Gründung des Vereins in weiteren Kreisen wachzurufen. Ferner suchte man unter den Arbeitern der größeren Fabriken einen oder mehrere Vertrauensleute zu gewinnen, denen die Aufgabe zufiel, den Einladungen zu den Versammlungen eine möglichst große Verbreitung zu geben. Auch die weiblichen Angehörigen der Arbeiter wurden zu den Versammlungen herangezogen, da diese im allgemeinen ein noch größeres Interesse an der Verbesserung ihrer Wohnungsverhältnisse haben, als die Männer und daher eher geeignet waren,

Anhänger für die Genossenschaft zu gewinnen. In den Versammlungen wurden die Ziele der Genossenschaft und die Wege, auf denen diese erreicht werden sollten, auseinandergesetzt und etwaige Zweifel und Fragen, die in der Versammlung geäußert wurden, beigelegt und beantwortet. Auch in anderen Vereinen, wie Handwerkervereinen, Gewerkvereinen, Mietervereinen usw. wurden Vorträge gehalten, um Anhänger für die Genossenschaft zu gewinnen.

Die Zahl der Mitglieder stieg schon im ersten Jahre bedeutend infolge eines Erlasses des Ministers für öffentliche Arbeiten vom 2. August 1892. In diesem Erlaß wurde die Gründung von Baugenossenschaften bezw. der Anschluß an bereits bestehende derartige Vereinigungen unter den Beamten und Arbeitern der Staatseisenbahnverwaltung in Anregung gebracht und genehmigt, daß aus den Beständen der Eisenbahnarbeiter-Pensionskasse Kapitalien zu mäßigem Zinsfuß an solche Baugenossenschaften ausgeliehen werden dürften. Um die Eisenbahnarbeiter für den Spar- und Bauverein zu gewinnen, wurde eine Versammlung einberufen, in der die Arbeiterschaft der acht in Berlin vorhandenen königlichen Eisenbahnwerkstätten durch Mitglieder ihrer Arbeiterausschüsse vertreten waren. So gelang es gleich von Anfang an, die Eisenbahnarbeiter in immer größerer Zahl heranzuziehen.

In der Abfassung der Statuten und in der Einrichtung der Verwaltung lehnte man sich eng an das in Hannover gegebene Vorbild an.

Am 9. März 1892 wurde der Berliner Spar- und Bauverein als eine Genossenschaft mit beschränkter Haftpflicht in das Genossenschaftsregister eingetragen. Damit war der Gründungsvorgang zu einem glücklichen Ende gebracht.

## II.

## Die Organisation des Vereins.

Die Organe des Vereins sind der Vorstand, der Aufsichtsrat und die Generalversammlung. Nach den Statuten soll der Vorstand aus fünf Mitgliedern bestehen, welche

vom Aufsichtsrat auf unbestimmte Zeit mit dem Vorbehalt eines beiderseitigen sechsmonatlichen Kündigungsrechtes ernannt werden. Der Aufsichtsrath und der Vorstand halten gemeinschaftliche Sitzungen ab und beschließen über die bei der Geschäftsführung zu befolgenden Grundsätze, insbesondere über:

1. die Bedingungen, unter welchen Spareinlagen angenommen werden sollen,
2. die Aufnahme von Anleihen,
3. die Anlegung verfügbarer Gelder der Genossenschaft mit der Maßgabe, daß eine Anlegung in Spekulationspapieren nicht stattfinden darf,
4. die Wahl und den Ankauf von Bauplätzen oder den Erwerb von Häusern,
5. die Baupläne der zu erbauenden Häuser und
6. die Vermietung der Wohnungen in den der Genossenschaft gehörigen Häusern.

Im allgemeinen finden diese gemeinschaftlichen Sitzungen einmal im Monat statt. Da in diesen Sitzungen alle wichtigen Fragen der Geschäftsführung zur Beratung kommen, so wird dadurch eine größere Anzahl der Genossen mit den Verwaltungsangelegenheiten vertraut gemacht.

Der Vorstand und Aufsichtsrat des Vereins sind in der Weise zusammengesetzt, daß die verschiedenen Klassen, welche die Genossenschaft umfaßt, darin vertreten sind: Die einzelnen Hausgemeinschaften, die verschiedenen Berufsstände und die größeren Betriebe. Der Vorsitz wird sowohl im Vorstand als im Aufsichtsrat von einem Arbeiter geführt. Von den Genossen, welche im Jahre 1893 den Vorstand und Aufsichtsrat bildeten, waren im Jahre 1901 noch 12 als Mitglieder des Vorstandes und Aufsichtsrates angeführt. Die wichtigsten Geschäfte des Vorstandes, wie die der Kassenführung und der Buchführung, konnten von Arbeitern nicht übernommen werden. Im Jahre 1893 wurde die Leitung der Kassenführung dem Fabrikbesitzer Heinrich Freese übertragen und ihm ein Arbeiter, A. Schütz, welcher der Rendant der Ortskrankenkasse der Steindrucker und Lithographen war, beigeordnet. Beide Mitglieder des Vorstandes üben noch heute die

ihnen im Jahre 1893 übertragenen Funktionen aus. Außerdem gehört dem Vorstand noch ein Kaufmann namens Ernst Roscher an, welcher den Vorsitzenden in der Buchführung unterstützt. Die beiden übrigen Mitglieder des Vorstandes sind Steindrucker, wovon einer, L. Schmidt, den Vorsitz führt und zugleich das Haus Sickingen-Str. 7 verwaltet. Der andere, M. Stuhlmann, verwaltet das Haus in der Stargarder Straße. Die Mitglieder des Aufsichtsrates und des Vorstandes erhalten für ihre Tätigkeit keinerlei Vergütung.

Die Mitgliederzahl des Aufsichtsrates betrug nicht in jedem Jahre, wie es in den Statuten gefordert war, 24. Im Jahre 1900 und 1901 waren nur 23 Mitglieder angeführt. Von dieser Zahl gehören 14 dem Arbeiter- oder Handwerkerstande an. Im Jahre 1893 sind als Mitglieder des Aufsichtsrates angeführt u. a. Professor Dr. Albrecht von der Zentralstelle für Arbeiterwohlfahrtseinrichtungen, Rechtsanwalt Berg und Regierungsbaumeister Professor Messel. Professor Messel gehörte bis zum Jahre 1898 dem Vorstande und später dem Aufsichtsrate an. Außerdem befinden sich im Aufsichtsrat ein Gastwirt, Inhaber eines Genossenschaftswirtshauses in der Proskauer Str. 15, ein Lehrer, zwei Kaufleute und ein Kontrollbeamter der Landesversicherungsanstalt.

Indem die Vertreter der Arbeiterklassen mit den Vertretern anderer Berufsklassen in der Verwaltung des Vereins in Berührung kommen, indem sie an einem und demselben Werke zusammen arbeiten, gewinnen sie Verständnis für die gegenseitigen, sozialen Lebensbedingungen, und in dieser Weise gelingt es vielleicht mit der Zeit, die trennenden gesellschaftlichen Gegensätze abzuschwächen und aufzuheben. Das ist jedenfalls ein großer Vorteil, welchen die Zusammensetzung der leitenden Organe mit sich bringt. Eine weitgehende Arbeitsteilung ermöglicht es, daß die einzelnen Mitglieder des Vorstandes und Aufsichtsrates nicht zu sehr mit Geschäften überlastet werden. Im Jahre 1893 wählte der Aufsichtsrat aus seiner Mitte drei Kommissionen: eine Baukommission, eine Kommission zur Vorbereitung der Geschäftsordnung und eine Revisionskommission. Zum Vorsitzenden der Revisionskommission

wurde damals Dr. Albrecht ernannt, er ist es noch heute. Diese Kommission hat die Geschäfts- und Kassenführung zu prüfen.

Eine vermittelnde Stelle zwischen den Mitgliedern und dem Vorstand nehmen die Inhaber der Zahlstellen ein, welche die Beiträge und die Einzahlungen der Mitglieder entgegen zu nehmen haben. Diese Zahlstellen finden sich in den verschiedensten Stadtteilen. 1893 bestanden 17 solche Stellen und 1901 waren es 29. Von den 17 ursprünglichen Inhabern halten heute noch 7 ihre Zahlstellen. Von den 29 heute vorhandenen Zahlstelleninhabern sind 3 Mitglieder des Vorstandes und 8 Mitglieder des Aufsichtsrates.

Ebenso wird der Verkehr zwischen Mitgliedern und Vorstand auch durch die einzelnen Hausverwalter vermittelt; ihre Zahl beläuft sich auf 8, wovon 2 dem Vorstand und 2 dem Aufsichtsrat angehören.

Die offizielle Vertretung der Mitglieder ist die Generalversammlung. In dieser Generalversammlung hat jeder Genosse eine Stimme, welche nicht übertragen werden kann. Sie entscheidet in allen Angelegenheiten, die nicht nach Gesetz oder Statut dem Aufsichtsrate oder dem Vorstande zugewiesen sind. Ihrer Beschlußfassung unterliegen hauptsächlich die folgenden Gegenstände:

1. die Genehmigung der Bilanz und die Verteilung des Reingewinnes oder die Deckung eines etwaigen Verlustes;
2. die Entlastung des Vorstandes und Aufsichtsrates;
3. die Festsetzung des Gesamtbetrages, welchen Anleihen der Genossenschaft und Spareinlagen nicht überschreiten sollen;
4. der Bericht über die stattgehabte gesetzliche Revision;
5. die Wahl des Aufsichtsrates;
6. die Genehmigung der vom Aufsichtsrat vorzulegenden Geschäftsordnung für den Vorstand;
7. die Entscheidung über Beschwerden gegen Beschlüsse des Aufsichtsrates, sowie die Verfolgung von Rechtsansprüchen gegen Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates;

8. die Enthebung der Mitglieder des Aufsichtsrates oder der Liquidatoren von ihren Ämtern;
9. die endgültige Absetzung von Mitgliedern des Vorstandes, welche der Aufsichtsrat vorläufig von ihren Geschäften enthoben hat;
10. die Ausschließung von Genossen;
11. die Abänderungen oder Ergänzungen des Statuts;
12. die Auflösung der Genossenschaft.

Die ordentliche Generalversammlung soll jedes Jahr spätestens im April stattfinden. Bei dieser Gelegenheit erstattet der Vorstand den Geschäftsbericht und legt die Bilanz nebst Gewinn- und Verlustberechnung vor. Die Versammlung beschließt über die Entlastung des Vorstandes und Aufsichtsrates, sowie über die Festsetzung des von dem Gewinne oder dem Verluste auf die Genossen fallenden Betrages und vollzieht die erforderliche Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern. Ferner entscheidet sie über etwaige erhobene Beschwerden, gegen Beschlüsse und Entscheidungen des Aufsichtsrates und Vorstandes und über die Ausschließung von Genossen. Die Berufung der Generalversammlung erfolgt durch den Vorstand, der sie in der „Berliner Morgenpost“ und im „Vorwärts“ bekannt zu machen hat. In der Bekanntmachung muß auch die Tagesordnung der Versammlung angegeben werden.

## III.

## Mitgliedschaft.

Als Mitglieder können dem Verein beitreten:

1. Einzelpersonen, die sich im Besitz der bürgerlichen Ehrenrechte befinden;
2. Korporationen, Handelsgesellschaften, Genossenschaften und andere Personenvereine.

Die Mitglieder scheiden sich zunächst in zwei große Klassen, in solche Mitglieder, welche die Absicht haben, eine Wohnung des Vereins zu beziehen und solche, welche dem Verein nur beigetreten sind, um seine Zwecke durch Kapitaleinlagen zu fördern, ohne daß sie selbst etwas anderes als die ihnen zukommende Verzinsung ihres

Kapitals von dem Verein erwarten. Jeder Genosse muß, nachdem er aufgenommen ist, ein Eintrittsgeld von einer Mark zahlen, sein Geschäftsanteil ist auf 300 M. festgesetzt. Doch besteht die Bestimmung, daß kein Genosse mehr als 10 Geschäftsanteile erwerben darf. Der Zweck dieser Einschränkung soll offenbar der sein, es den einzelnen Genossen unmöglich zu machen, durch Anhäufung einer großen Anzahl von Geschäftsanteilen ein großes Übergewicht im Verein zu erlangen. Da aber jeder Genosse, unabhängig von der Zahl der Geschäftsanteile, die er im Besitz hat, in der Generalversammlung nur über eine Stimme verfügt, so scheint jene Bestimmung überflüssig zu sein. Ist der Genosse nicht in der Lage, seinen Geschäftsanteil voll einzuzahlen, so muß er sich zu Teilzahlungen verpflichten, diese müssen zum mindesten wöchentlich 30 Pf. betragen. Für jeden erworbenen Geschäftsanteil hat das Mitglied für eine Summe von 300 M. zu haften. Ein Genosse, welcher 6 Monate mit den Einzahlungen auf seinen Geschäftsanteil im Verzuge ist, hat, ohne daß die Pflicht der Nachzahlung hierdurch berührt wird, für jedes Geschäftsjahr, in welchem er länger als 6 Monate im Verzuge ist, 2 M. als Beitrag zu den Geschäftsunkosten zu zahlen. Es steht jedem Genossen frei, durch Aufkündigung, welche 6 Monate vorher schriftlich erfolgen muß, am Schlusse eines Geschäftsjahres aus der Genossenschaft auszutreten. Auf Beschluß der Generalversammlung kann ein Genosse ausgeschlossen werden:

1. wenn ihm die bürgerlichen Ehrenrechte abgesprochen sind;
2. wenn er mit den von ihm an die Genossenschaft zu leistenden Zahlungen länger als 6 Monate im Rückstande bleibt;
3. wenn er sich eine betrügerische Handlung gegen die Genossenschaft oder eine sonstige Handlung zuschulden kommen läßt, welche die Interessen der Genossenschaft schädigt.

Dem ausgetretenen oder ausgeschiedenen Genossen wird sein Geschäftsguthaben ausgezahlt.

Die Zahl der Mitglieder ist von 483 im Jahre 1892

auf 2565 im Jahre 1902 gestiegen. Für die einzelnen Jahre war der Mitgliederbestand der folgende:

| Jahre . . . | 1892 | 1893 | 1894 | 1895 | 1896 | 1897 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Mitglieder . | 562 | 1107 | 1097 | 900 | 987 | 1042 |

| Jahre . . . | 1898 | 1899 | 1900 | 1901 | 1902 |
|---|---|---|---|---|---|
| Mitglieder . | 1125 | 1293 | 1949 | 2515 | 2565. |

Während im zweiten Jahr eine starke Zunahme der Mitglieder stattfand, zeigt die Mitgliederzahl in den Jahren 1894 und 1895 eine Verminderung, um dann in den folgenden Jahren langsam aber stetig wieder anzuwachsen. Es mußten in den Jahren 1894/95 verschiedene Mitglieder ausgeschlossen werden, weil sie ihrer Beitragsverpflichtung nicht nachgekommen waren. In dem Geschäftsbericht von 1894 heißt es: „Wenn ein Mitglied infolge von Arbeitslosigkeit oder Unglück in der Familie mit seinen Beiträgen im Rückstande bleibt, so nehmen wir billige Rücksicht, aber rücksichtslos machen wir Front gegen die Unternehmer und Handwerker, welche lediglich zu dem Zweck, um auf unsere Lieferantenliste zu kommen, der Genossenschaft beitreten und dann hinterher ihren Verpflichtungen, mindestens 30 Pf. pro Woche zu zahlen, nicht nachkommen; für solche Genossen danken wir!“

Andere Mitglieder waren ausgetreten, weil sie sich gleich von Anfang an von der Genossenschaft welterschütternde Erfolge versprachen und daher enttäuscht waren, als sie fanden, daß es sich zunächst nur darum handelte, in mühevoller Arbeit vorhandene Schwierigkeiten zu überwinden.

Auch im Jahre 1895 mußten wieder zahlreiche Mitglieder ausgeschlossen werden, weil sie ihre Beiträge nicht gezahlt hatten; andererseits wurde der Versuch gemacht, durch eine lebhafte Agitation und Verteilung von Flugblättern Mitglieder aus den wohlhabenden Klassen zu gewinnen.

Die folgende Tabelle enthält eine statistische Gruppierung der Genossen nach ihrem Berufsstande. Es sind darin nur die Jahre 1897—1902 berücksichtigt, da die Statistik der Vorjahre in anderer Weise geordnet ist und

daher mit den späteren Jahren nicht verglichen werden kann.

| | 1897 | 1898 | 1899 | 1900 | 1901 | 1902 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1. Arbeiter | 616 | 683 | 797 | 1303 | 1782 | 1809 |
| 2. Handlungsgehülfen | 39 | 47 | 57 | 81 | 108 | 99 |
| 3. Eisenbahnbeamte | 15 | 15 | 14 | 15 | 22 | 22 |
| 4. Unterbeamte | 26 | 31 | 47 | 110 | 117 | 124 |
| 5. Selbständige Handwerker | 142 | 122 | 114 | 114 | 125 | 127 |
| 6. Selbständige Kaufleute und Händler | 54 | 61 | 67 | 67 | 63 | 63 |
| 7. Fuhrherren und Gastwirte | 39 | 35 | 33 | 48 | 45 | 41 |
| 8. Fabrikanten, Bauunternehmer und Techniker | 12 | 20 | 27 | 34 | 48 | 48 |
| 9. Anwälte, Ärzte, Gelehrte und Künstler | 45 | 45 | 49 | 57 | 54 | 61 |
| 10. Höhere Staatsbeamte | 12 | 9 | 10 | 10 | 10 | 9 |
| 11. Rentiers | 7 | 13 | 17 | 21 | 21 | 19 |
| 12. Weibliche Mitglieder ohne Beruf und Ehefrauen | 35 | 44 | 61 | 89 | 120 | 143 |
| Zusammen | 1042 | 1125 | 1293 | 1949 | 2515 | 2565 |

Von den 2565 Mitgliedern, welche dem Verein im Jahre 1902 angehört hatten, waren demnach 1809 zur Arbeiterklasse zu rechnen. Die Zahl der Arbeitermitglieder ist seit 1898 weit stärker gestiegen als die Zahl der Gesamtmitglieder. Es läßt sich annehmen, daß ungefähr die Angehörigen der ersten 7 Berufsgruppen und der 12. Gruppe derjenigen Klasse der Mitglieder zuzuzählen sind, die als Wohnungsbedürftige bezeichnet werden kann. Ihre Summe beträgt für die angeführten Jahre:

966, 1038, 1190, 1827, 2382 und 2428.

Es bleiben dann für die übrigen 4 Klassen die Summen von:

76, 87, 103, 122, 133 und 137.

Es läßt sich annehmen, daß die Mitglieder dieser 2. Klasse ihren Geschäftsanteil voll eingezahlt haben, während das von den übrigen Gruppen nicht zu erwarten ist. Von den wohlhabenden Mitgliedern haben aber viele nicht nur einen Geschäftsanteil sondern 2 oder 3 voll ein-

gezahlt. Wenn wir die Zahlen der 2. und 3. Geschäftsanteile von der Zahl der voll eingezahlten Geschäftsanteile abziehen, so erhalten wir für die Jahre 1898—1901 folgende Zahlen:

94, 101, 109, 121, 141 und 148,

die also fast mit den oben angeführten Summen der vier Gruppen der wohlhabenden Mitglieder übereinstimmen.

In den einzelnen Jahren wurden Wohnungen im folgenden Umfange fertiggestellt:

| Jahre . . . | 1894 | 1895 | 1896 | 1897 | 1898 |
|---|---|---|---|---|---|
| Wohnungen . | 43 | 86 | 86 | 166 | 227 |

| Jahre . . . | 1899 | 1900 | 1901 | 1902 |
|---|---|---|---|---|
| Wohnungen . | 227 | 348 | 348 | 348 |

Im Jahre 1902 stehen demnach 2428 Wohnungsbedürftige 348 fertigen Wohnungen gegenüber. Es konnten also nur 14 % dieser Wohnungsbedürftigen eine Wohnung erhalten, während 86 % in dieser Beziehung leer ausgingen. Es sind sicher unter diesen 86 % eine große Anzahl junger Leute, die kein dringendes Bedürfnis nach einer Wohnung haben, die aber vielleicht heiraten würden, sobald sie eine solche erhalten können. Außerdem ist anzunehmen, daß einzelne unselbständige Familienglieder, die in den Genossenschaftshäusern wohnen, auch Mitglieder des Vereins sind, sodaß der Prozentsatz der nicht befriedigten Genossen wohl um etwas herabzusetzen wäre.

Die Gruppe No. 1, die der Arbeiter, können wir nach den vorhandenen Geschäftsberichten für die Jahre 1897 bis 1902 wieder in einige Unterabteilungen zerlegen. Es geschieht das in folgender Tabelle:

Arbeiter:

| | 1897 | 1898 | 1899 | 1900 | 1901 | 1902 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Arbeiter der Preußischen Staats-Eisenbahnverwaltung . . . . | 173 | 158 | 154 | 168 | 292 | 297 |
| Buchdrucker . . . . . | 56 | 70 | 97 | 149 | 184 | 183 |
| Steindrucker . . . . . | 42 | 46 | 65 | 94 | 135 | 137 |
| Arbeiterinnen . . . . . | 14 | 27 | 34 | 45 | 54 | 57 |
| Sonstige . . . . . | 331 | 382 | 447 | 847 | 1117 | 1135 |

Wir sehen, daß die Eisenbahnarbeiter, die Buchdrucker und Steindrucker einen großen Teil der Arbeitergruppe bilden. Wahrscheinlich sind aus der Gruppe der Bauarbeiter ebenso große Prozentsätze vorhanden. Sehr bemerkenswert ist es, daß die Arbeiterinnen ein immer steigendes Kontingent zur Mitgliederzahl stellen. Zu den 57 Arbeiterinnen im Jahre 1902 kommt dann noch die große Gruppe 12 von 143 weiblichen Mitgliedern, dazu noch 9 weibliche Handelsgehülfen aus Gruppe 2, 1 weibliches Mitglied aus Gruppe 5, 3 aus Gruppe 6, 3 aus Gruppe 7, 5 aus Gruppe 9 und 8 aus Gruppe 11, sodaß dem Verein im ganzen 228 weibliche Mitglieder angehören. Fassen wir die Gruppe 3 und 4 zusammen, so finden wir, daß im Jahre 1902 146 Beamte, wahrscheinlich auch zum großen Teil der Eisenbahn- und Postverwaltung angehörig, Mitglieder der Genossenschaft waren. Dann kommen die selbständigen Handwerker mit 127, die Handlungsgehülfen mit 99 Mitgliedern. Bemerkenswert ist ferner, daß die liberalen Berufe, wenn wir die höheren Staatsbeamten dazurechnen, durch 70 Mitglieder vertreten sind.

## IV.

## Die Bautätigkeit des Vereins.

Die Schwierigkeiten, welche der Bebauungsplan der Stadt Berlin der Errichtung kleiner Wohnungen entgegenstellt, waren nicht leicht zu überwinden. In diesem Bebauungsplan sind die Baublocks so tief angelegt, daß ihre Ausnutzung für kleine Wohnungen sich sehr ungünstig gestaltet. Man konnte auf der anderen Seite auch nicht daran denken, diese unverhältnismäßig großen Blocks durch neue Anlagen von Straßen in kleinere zu verwandeln, da die zu diesem Zweck erforderlichen Kosten dem Verein zur Last gefallen wären. Zu dieser Schwierigkeit trat noch eine andere, welche in dem hohen und immer steigenden Werte der Grundstücke bestand, der von vornherein eine große Kapitalanlage nötig machte. Um die kostspieligen Grundstücke vollständig auszunützen, muß man das tiefe Terrain mit einem Vorderhaus, zwei langen Seitenflügeln und einem Hinterhaus bebauen. Da

es mit der dritten Seite gewöhnlich an ein Nebenhaus anstößt, so bleibt nur ein sehr schmaler Hofraum übrig, der für die nach innen gelegenen Wohnungen nicht genug Licht und Luft zuläßt. Mit einer derartigen Bebauung durfte der Verein, der vor allen Dingen den Anforderungen gesundheitlichen Wohnens genügen wollte, nicht rechnen. Es mußte ein größerer Hofraum geschaffen werden, der auch den nach der Innenseite gelegenen Wohnungen ein reichliches Maß von Licht und Luft zuführte. Eine derartige Bebauung konnte aber nur erreicht werden, wenn man zwei Grundstücke in der Weise aneinander legte, daß das schmale Rechteck des einfachen Grundstückes sich zu einem Quadrat erweiterte. Man erhielt dann ein Vorder- und ein Hinterhaus und als Verbindung zwischen beiden zwei Seitenflügel; in der Mitte blieb aber ein großer Raum unbebaut, der als Luft- und Lichtquelle diente.

Es war nicht leicht ein passendes Grundstück zu einem Preise, der noch eine Rentabilität erwarten ließ, zu finden. Nachdem man längere Zeit gesucht hatte, gelang es, ein Doppelgrundstück von der Moabiter Terraingesellschaft zu erwerben, das 2814 qm umfaßte. Es handelte sich nun darum, einen Bauplan zu entwerfen, dessen Ausführung den Zwecken des Vereins vollkommen genügte. Der Verein hatte das Glück in dem Regierungsbaumeister Professor Messel ein Vorstandsmitglied zu besitzen, das eine reiche Erfahrung auf dem Gebiete des Baues kleiner Wohnungen gesammelt hatte. Professor Messel hat nicht nur den ersten Plan, sondern auch alle folgenden für den Verein entworfen. Er hat die Ausführung der Bauten geleitet, ohne daß er für diese umfangreiche Tätigkeit irgend welche Entschädigung beansprucht hätte.

Der 12. November 1893 ist insofern für den Verein ein denkwürdiger Tag, als an ihm der Grundstein für das erste Genossenschaftshaus Sickingen-Str. 8 gelegt wurde. Mit dem Bau des ersten Hauses wurde man am 1. Oktober 1894, mit dem zweiten am 1. April 1895 fertig. Von den 2814 Quadratmetern des Doppelgrundstückes wurde noch nicht die Hälfte, nämlich nur 1211,68 qm bebaut. So entstand ein sehr geräumiger Hof, den man durch gärtnerische

Anlagen zu einem angenehmen Aufenthaltsort zu machen suchte. Die Anordnung der Häuser hat man in der Weise getroffen, daß man das Hintergebäude nicht mit den Seitenflügeln verband, sondern freistehen ließ, während die Seitenflügel sich unmittelbar an das Vorderhaus anschließen. Man hatte ursprünglich die Absicht, auch das Vorderhaus von den Seitenflügeln zu trennen, um die unzweckmäßigen sog. Berliner Zimmer, welche in den einspringenden Ecken zwischen Vorderhaus und Seitenflügel liegen, zu vermeiden. Diese Absicht scheiterte aber an dem Widerstand der Arbeiter, die dem Vorstande und dem Aufsichtsrate angehörten. Hinter dem Hintergebäude ist noch ein Teil des Grundstückes freigeblieben, der als Kinderspielplatz dient. Für die Kleinen sind hier Sandhügel und für die größeren Kinder Turngeräte angelegt.

Die architektonische Anordnung und Gliederung der Gebäude bewirkt, daß man von der ganzen Anlage einen sehr wohltuenden Eindruck empfängt, der sie vorteilhaft von den gewöhnlichen Berliner Mietskasernen unterscheidet.

Die beiden Häuser umfassen 86 Wohnungen und 6 Läden. Im Vorderhaus befinden sich 26, in den Seitenflügeln 20 und im Quergebäude 40 Wohnungen. 52 Wohnungen bestehen aus 2 Stuben mit Zubehör, 32 aus nur einer Stube mit Zubehör, 2 Wohnungen des Vorderhauses haben außer den Nebenräumen 3 Wohnzimmer. In jeder Wohnung, die gegen das Treppenhaus hin abgeschlossen ist, befindet sich ein besonderes Wasserkloset. Außerdem gehört zu jeder Wohnung ein getrennter Kellerraum und ein Bodenverschlag. Im Dachgeschoß liegen gemeinschaftliche Waschküchen und Trockenböden, daselbst befinden sich auch 4 Badezimmer mit Wannen und Douchen. Die Benutzung dieser Einrichtungen steht dem Mieter kostenlos zur Verfügung.

So glücklich die Idee dieser ersten Anlage war, so sehr man danach gestrebt hatte, vollständig gesunde Wohnungen zu erbauen, so waren doch bei allem Erfolge nicht einige Mängel zu vermeiden gewesen. Außer dem Berliner Zimmer, das schon erwähnt wurde, leiden die Wohnungen in dem Seitenflügel an dem Mangel, daß sie

sich nicht quer durchlüften lassen. Man sah sich daher genötigt, Lüftungsschächte anzubringen, die neben den Schornsteinen bis über das Dach hinausgeführt worden sind. Man bemühte sich bei den späteren Bauten, die Mängel, die bei dem ersten Bau hervorgetreten waren, nach Möglichkeit zu beseitigen.

Nachdem in dieser Weise der Anfang gemacht worden war, nachdem im Nordwesten Berlins 86 Wohnungen für die Genossen bereit gestellt waren, konnte man daran denken, ein zweites Grundstück zu erwerben. Einen geeigneten Bauplatz fand man in einem der schönsten Villenorte Berlins, in Westend an der Ecke der Ulmen- und Eichenallee. Der Ankauf dieses Grundstückes wurde aber immer wieder hinausgeschoben, weil bei der dort vorgeschriebenen landhausmäßigen Bebauung und den hohen Grund- und Bodenpreisen sehr schwer eine Rentabilität bei der Herstellung kleiner Wohnungen herausgerechnet werden konnte. Nach der Baupolizeiordnung für die Vororte von Berlin vom 26. November 1892 dürfen nur $^3/_{10}$, bei Eckgrundstücken $^4/_{10}$ der Gesamtfläche bebaut werden. Die Höhe ist auf zwei voll ausgebaute Geschosse begrenzt, doch darf das Dachgeschoß zur Hälfte, das Kellergeschoß zu $^3/_4$ für Wohnzwecke eingerichtet werden. Wenn man daher das Dachgeschoß hoch genug anlegt und das Kellergeschoß als höheres Souterrain ausbaut, so ergeben sich in Wirklichkeit drei Wohngeschosse.

Im April 1895 wurde endlich das Grundstück in Westend angekauft. Es konnte aber nicht sofort bebaut werden, da man von der Gemeinde die Bauerlaubnis nicht erlangen konnte. Nachdem auch diese Schwierigkeit beseitigt war, wurde mit dem Bau im Juni 1896 begonnen, und die dort geschaffenen Wohnungen konnten zum 1. April 1897 bezogen werden. Das Haus umfaßt 2 Läden und 20 Wohnungen; die Wohnungen bestehen aus Stube, Kammer und Küche. Sämtliche Wohnungen können quer durchlüftet werden. Da in Westend die Kanalisation noch nicht fertiggestellt ist, so fehlt den einzelnen Wohnungen bisher noch ein Kloset, doch ist ein Raum dafür freigelassen und ist in Aussicht genommen, nach der bald zu erwartenden Kanalisationsanlage diesem Mangel abzuhelfen. Die ge-

meinsame Badeeinrichtung befindet sich wieder im Dachgeschoß, daselbst sind auch Waschküche, Trockenboden und der für jede Wohnung bestimmte Bodenverschlag angebracht. Hinter dem Hause befindet sich ein großer Garten, der als Spiel- und Turnplatz benutzt wird. Die ganze Anlage macht einen sehr freundlichen Eindruck. Mit dem Zentrum von Berlin ist Westend in günstiger Weise durch die Stadtbahn verbunden.

Schon im Jahre 1894 wurde die Anschaffung eines dritten Grundstückes, das im Osten von Berlin liegt, in Aussicht genommen. Im Jahre 1895 hatte man sich dieses Grundstück, das der Aktiengesellschaft „Berliner Neustadt" gehörte, unter dem Vorbehalt gesichert, daß die Ausschachtung zum Bau auf Risiko der Verkäuferin des Grundstückes gehen und der Vertrag erst in Kraft treten sollte, nachdem der Baumeister der Genossenschaft sich überzeugt hatte, daß der Baugrund zu keinerlei Bedenken Anlaß gab. Es stellte sich später heraus, daß dieser Baugrund große Schwierigkeiten bereitete, da man bei der Ausschachtung immer wieder auf Grundwasser stieß.

Man mußte bei der Anschaffung dieses Grundstückes mit größter Vorsicht ans Werk gehen, da es sich hier um eine große Kapitalanlage handelte. Der Verein suchte sich zunächst über die Wohnungsverhältnisse der im Osten lebenden Genossen zu orientieren und veranstaltete zu diesem Zweck eine Enquête. Von den ausgeschickten Fragebogen wurden ungefähr 380 beantwortet. Im Jahre 1896 wurde dann das Grundstück endgültig angekauft. Die Lage dieses Grundstückes ist insofern besonders günstig, als es sich um ein von drei Straßen (Proskauer-, Schreiner- und Mirbach-Straße) begrenztes Terrain handelt, das mit der vierten Seite an ein Nachbargrundstück anstößt. Die drei Straßenfronten sind in Höhe von 5 Geschossen gebaut, nach hinten ist das Grundstück durch ein kleines viergeschössiges Doppelhaus abgeschlossen, dessen Erdgeschoß mit den Seitenflügeln in Verbindung steht, während es in den oberen Geschossen freisteht. Die Gebäude umschließen einen großen Hof, der mit Gartenanlagen sehr freundlich ausgeschmückt ist, und der nahezu die Hälfte des ganzen Terrains einnimmt. Im ganzen um-

fassen die Vorder- und Seitengebäude 10 getrennte Häuser, wovon jedes seinen besonderen Treppenaufgang hat. Sechs dieser Häuser haben in jeder Etage 2 Wohnungen, die aus Stube, Kammer und Küche bestehen; zwei Häuser haben dagegen in jeder Etage zwei Wohnungen mit nur einer Stube und Küche. Auch in den Obergeschossen des Hofgebäudes, das aus zwei gleichartigen Häusern besteht, befinden sich in jeder Etage 2 Wohnungen, die Stube und Küche umfassen. In den beiden straßenwärts gelegenen Eckhäusern befinden sich in jeder Etage 3 Wohnungen, die aus 2 größeren Stuben und Küche bestehen. Sämtliche Wohnungen haben ihren abgeschlossenen Flur, ihre Küche mit Speisekammer, Kloset und die meisten außerdem einen Balkon oder eine Loggia. Zu jeder Wohnung gehört auch hier wiederum separater Keller und Boden, und die Mitbenutzung der Waschküchen und Badezimmer steht auch hier wieder jedem Bewohner unentgeltlich zu. Mit Ausnahme der Wohnungen, welche den Blick auf den gartenartig angelegten Hof haben, liegt in allen Wohnungen das Hauptzimmer nach der Straße zu, während die übrigen Räume in der Regel nach dem Hof hinausgehen. Es kann also eine bequeme Durchlüftung sämtlicher Wohnungen je nach Bedarf erfolgen. Gerade bei kleinen Wohnungen ist eine derartige Durchlüftung aus hygienischen Gründen besonders nötig.

Im Erdgeschoß befinden sich 9 Läden und ein Restaurant, das von der Gemeinnützigen Gesellschaft betrieben wird. Hieran schließen sich Räume, die als gemeinsame Versammlungslokale und als Bibliothekzimmer benutzt werden. Das Erdgeschoß enthält ferner eine Bäckerei, die auch von der Genossenschaft selbst betrieben wird. In dem einen Eckladen befindet sich ein Kolonialwarengeschäft der Konsumanstalt, die auch zu der Genossenschaft gehört.

Die eine Hälfte dieser Häuser wurde am 1. Oktober 1897 fertiggestellt, die andere am 1. April und am 1. Juli 1898. Die ganze Anlage umfaßt 125 Wohnungen und 11 Läden. Die Zahl der Läden kann eventl. noch vermehrt werden; es sind in dieser Beziehung schon während des Baues kleine Abänderungen getroffen worden. Die

Wohnungen, welche auf der linken Hälfte des Grundstückes liegen, sind etwas größer als die auf der rechten Seite. Die rechte Hälfte des Grundstückes wurde zuerst erbaut, und da man gegen diese Wohnungen hauptsächlich einwandte, daß die Küchen zu klein seien, beseitigte man diesen Mangel bei der späteren Bebauung der linken Seite; infolgedessen ist aber auch der Mietspreis der neuen Wohnungen etwas höher als der der älteren Wohnungen.

Trotz der hohen Bodenpreise und obgleich die Ausnutzung des Terrains lange nicht an die Grenze des baupolizeilich Zulässigen heranreicht, ist es gelungen, zu billigen Preisen kleine Wohnungen in diesem Häuserkomplex zu schaffen, welche allen hygienischen Anforderungen genügen. Die Wohnungen, welche an dem Hof liegen, haben noch mehr Licht als die an der Straße gelegenen Wohnungen. Das Berliner Zimmer ist in der Weise vermieden worden, daß man in die einspringenden Ecken das Treppenhaus verlegte. Wir haben es hier nicht mit einer Mietskaserne zu tun, sondern mit 12 vollkommen in sich abgeschlossenen Einzelhäusern, wovon jedes in den einzelnen Etagen nicht mehr als 2 vollkommen in sich abgeschlossene Wohnungen enthält.

Nachdem die Ansiedlung in der Proskauer Straße fertiggestellt war, mußte man sich entscheiden, ob nun die Bautätigkeit ohne Unterbrechung fortgesetzt werden sollte, oder ob man eine Ruhepause eintreten lasse. Es ließ sich manches dafür anführen, daß man nach Schaffung von 4 Ansiedlungen nun die Bautätigkeit eine Zeitlang unterbreche. Die Mitglieder des Vorstandes, die schon durch die laufenden Geschäfte sehr in Anspruch genommen werden, werden durch jeden neuen Bau noch besonders mit Arbeit überhäuft. Da sie keinerlei Entschädigung für ihre dem Verein gewidmete Tätigkeit erhalten, da sie keine Rentiers sind, sondern noch außerdem Berufspflichten zu genügen haben, da sie doch auch nicht ganz dem Familienleben entzogen werden dürfen, so wäre ihnen eine längere Ruhepause wohl zu gönnen gewesen. Es kam ferner noch hinzu, daß damals die Baukosten in bedenklicher Weise sich erhöhten, außerdem war infolge der eingetretenen großen Geldknappheit das Geld sehr teuer

geworden. Es waren das drei wichtige Gründe, welche dafür sprachen, daß man eine Pause eintreten lasse.

Dagegen war andererseits zu bedenken, daß der Verein zur Zeit bewährte Kräfte an der Hand hatte, mit denen er wieder ein größeres Bauunternehmen selbständig ausführen konnte, während es später sehr schwer gewesen wäre, geeignete Kräfte wieder zu erlangen, nachdem die alten sich anderweitig gebunden hatten, und es wäre damit die für die speziellen Zwecke des Vereins so überaus nötige Erfahrung verloren gegangen. Es herrscht im allgemeinen so wenig Verständnis für den Bau mustergültiger kleiner Wohnungen in bautechnischen Kreisen, daß man nicht ohne weiteres auf Kräfte, die sich bewährt haben, verzichten kann.

Da dem Verein inzwischen auch reichlichere Mittel zu niedrigem Zinssatz zur Verfügung gestellt waren, so lagen finanzwirtschaftliche Bedenken für die Fortsetzung der Bautätigkeit nicht vor.

Vor allem aber war der eine Grund als ausschlaggebend zu betrachten, daß man es in Berlin in den nächsten Jahren mit einer immer steigenden Not an kleinen Wohnungen zu tun haben werde. Der Aufschwung der Industrie hatte immer größere Scharen von Arbeitern nach Berlin gelockt, während für ihre Wohnungsbedürfnisse immer weniger gesorgt wurde. Durch die Verteuerung der Baumaterialien, durch die größere Zurückhaltung der Hypothekenbanken und anderweitige Beschäftigung der Bauhandwerker hatten die Privatunternehmer es immer unrentabler gefunden, sich mit dem Bau kleiner Wohnungen zu befassen. Während die Arbeiter sich vermehrten, wurden in Berlin viel weniger kleinere Wohnungen als in früheren Jahren gebaut. Dabei mußten die Mieten dieser Art Wohnungen natürlich immer mehr steigen, sodaß die Wohnungsnot immer schärfer zu werden drohte.

Die Entscheidung wurde schließlich dahin getroffen, daß man eine größere Ansiedlung im Norden Berlins an der Ecke der Stargarder- und Greifenhagener-Straße in Angriff nahm. Man erwarb zu diesem Zweck ein Grundstück von 3000 qm Größe mit ungefähr 110 m Straßenfront. Der gute Zuschnitt des Grundstückes, seine Lage vor dem

freien Platze der Gethsemane-Kirche, der tadellose Baugrund, die unmittelbare Nähe der Stadtringbahn und der elektrischen Bahn, gaben den Ausschlag beim Ankauf dieses Grundstückes und am 1. Oktober 1900 waren hier wiederum 121 Wohnungen fertiggestellt, die sämtlich an einem Tage vermietet wurden.

Wir haben es bei dieser neuen Ansiedlung wieder mit einem Häuserkomplex zu tun, der ein großes Eckhaus darstellt. In dem Erdgeschoß an der Stargarder-Straße befinden sich 5 Läden mit den dazu gehörigen Wohnungen und ein großes Genossenschaftswirtshaus mit einem sich daran schließenden Saal, der als Versammlungsraum und Bibliothek benutzt wird. In dem Erdgeschoß, das an der Greifenhagener-Straße liegt, befinden sich keine Läden, sondern nur 6 Wohnungen. Die Innenfläche ist zu einem Garten und Kinderspielplatz ausgestaltet und in der Mitte selbst steht völlig frei ein Gebäude, das im wahren Sinne des Wortes als Gartenhaus zu bezeichnen ist. In den oberen Geschossen hat jede Wohnung einen Balkon und mit wenigen Ausnahmen lassen sich sämtliche Wohnungen quer durchlüften. Es sind hier wiederum 1-, 2- und 3-zimmerige Wohnungen geschaffen worden.

Die Genossenschaft besaß jetzt Ansiedlungen im Nordwesten, im Osten und im Norden der Stadt, außerdem in einem westlichen Vorort und man entschloß sich jetzt, eine neue Ansiedlung in dem südlichen Vorort Tempelhof zu gründen. Man sicherte sich hier ein Grundstück, das 10 000 qm Flächenraum umfaßte, zu sehr günstigem Preise und man hoffte hier einen Gebäudekomplex mit 250 Wohnungen errichten zu können. Es war damit die Absicht verbunden, zunächst den Arbeitern der Königlichen Eisenbahnwerkstatt Tempelhof, welche 5 Minuten vom Grundstück entfernt ist und dann auch den Arbeitern der Schultheiß - Brauerei - Aktiengesellschaft, Abteilung II, die auch in der Nähe des Grundstücks liegt, eine wirklich günstige Wohnungsgelegenheit zu bieten. In beiden Betrieben ist eine größere Anzahl der Mitglieder des Vereins beschäftigt, und sowohl die Pensionskasse für die Arbeiter der Preußisch-Hessischen Eisenbahngemeinschaft, als auch die Schultheiß-Brauerei-Aktiengesellschaft hatten den Unter-

nehmungen der Genossenschaft stets ihre Unterstützung angedeihen lassen. Infolge der günstigen Verkehrsverbindungen ist das Grundstück aber auch vom Mittelpunkt der Stadt aus bequem zu erreichen. Es kam noch hinzu, daß das Grundstück im vornehmsten Teil des aufblühenden Vorortes Tempelhof liegt, wodurch es ausgeschlossen ist, daß jemals Fabriken oder andere belästigende Betriebe in unmittelbarer Nähe errichtet werden können. Aber gerade die gute Lage des Grundstücks gab den Anlaß, daß man von allen Seiten der Ausführung des Unternehmens Schwierigkeiten zu bereiten suchte und womöglich es ganz zu vereiteln strebte.

Der Verein schickte im Januar 1901 an seine Mitglieder, die in den Tempelhofer Werkstätten beschäftigt sind, einen Fragebogen aus, bei dessen Beantwortung 127 Mitglieder der Pensionskasse ihre Absicht erklärten, eine der Wohnungen, welche der Verein in jener Vorstadt errichten wollte, zu beziehen. Die Aussicht auf eine Wohnung der geplanten Ansiedlung veranlaßte mehr als 100 Arbeiter der Königlichen Eisenbahnverwaltung, dem Verein als Mitglieder beizutreten, und der Vorstand der Pensionskasse stellte daraufhin die Bewilligung einer Wohlfahrtshypothek in Höhe von 600 000 M. auf die zunächst zu erbauende Hälfte des bezeichneten Grundstücks in Aussicht.

Sobald es aber bekannt wurde, daß die Absicht bestehe, in Tempelhof Arbeiterwohnungen herzustellen, traten die Gegner des Projekts hervor. Am 22. Juli kam der Verein um die Bauerlaubnis ein, die ihm versagt wurde, weil der Anbau an nicht regulierten Straßen nach dem Ortsstatut nicht zulässig sei. Der Verein erklärte sich bereit, das erforderliche Straßenland an die Gemeinde abzutreten, die Kanalisationsgebühren und die Kosten für die erforderliche Anschlußleitung zu tragen, die nach den Bestimmungen des Ortsstatuts auf den Verein entfallenden Pflasterungskosten auf sich zu nehmen, sowie für den Fall, daß die Besitzerin des gegenüberliegenden Grundstücks, die Kirchengemeinde Tempelhof, sich weigern sollte, den auf sie entfallenden Teil der Pflasterungskosten zur Zeit zu übernehmen, auch diesen Teil der Kosten bis zur späteren Erteilung der Bauerlaubnis für dieses Grundstück

auszulegen. Außerdem erklärte sich der Vorstand bereit, von dem ihm gehörigen Terrain den an der Dorfstraße gelegenen, für die spätere Regulierung dieser Straße erforderlichen Teil der Gemeinde Tempelhof freiwillig und unentgeltlich abzutreten. Trotz dieses weitgehenden Entgegenkommens und der Befürwortung des Amts- und Gemeindevorstehers lehnte die Gemeindevertretung von Tempelhof es ab, die Straßenregulierung auszuführen. Diese ablehnende Haltung wurde damit motiviert, daß der Gemeinde aus dem Zuzug zahlreicher Arbeiterfamilien unverhältnismäßige Schullasten und sonstige Nachteile erwachsen würden. Auch die Kirchengemeinde Tempelhof hat das Gesuch des Spar- und Bauvereins, das ihr gehörige Straßenland abzutreten und sich zur späteren Rückzahlung der von dem Spar- und Bauverein für sie verauslagten Pflasterungskosten zu verpflichten, abgewiesen.

Die Genossenschaft sah sich nun in die unangenehme Lage versetzt, das Grundstück unbenutzt liegen und das Kapital, das zum Ankauf verwendet worden war, ertraglos bleiben zu lassen.

Am 2. Dezember 1901 richtete der Berliner Spar- und Bauverein ein Gesuch an den Minister der öffentlichen Arbeiten, einen Einfluß auf die Aufsicht führenden Behörden dahin auszuüben, daß sie die Gemeindeverwaltung von Tempelhof zur Aufgabe ihrer ablehnenden Haltung bewegen möchten. Es wurde in diesem Gesuch besonders auf die Erlasse der königlichen Staatsregierung vom 19. März 1901 hingewiesen, worin die Gemeinden ausdrücklich auf die Verpflichtung aufmerksam gemacht werden, gemeinnützige Bestrebungen zur Verbesserung der Wohnungsverhältnisse, wie die des Spar- und Bauvereins, zu unterstützen. Der Bescheid, welcher dem Verein auf dieses Gesuch am 23. Januar 1902 zugestellt wurde, lautete dahin, daß alle Bemühungen eine Abänderung des von der Gemeindevertretung in Tempelhof gefaßten Beschlusses herbeizuführen, vergeblich gewesen wären.

Der Verein mußte nun das ursprüngliche Projekt aufgeben, das aus einer größeren Gruppe viergeschossiger Wohnhäuser bestand, die an der unfertigen Straße errichtet

werden sollten. Er ließ einen neuen Plan ausarbeiten für Gebäude, welche nur von der vorhandenen historischen Straße ihren Eingang nahmen, deren polizeiliche Genehmigung daher nicht von einer vorherigen Zustimmung der Gemeindevertreter abhängig war. Aber auch diesem Projekt wurde die Genehmigung seitens der Polizeibehörde versagt, weil die öffentliche Entwässerung vor dem Grundstück als Doppelleitung geplant und vorläufig nur eine Leitung auf der gegenüberliegenden Straßenseite gelegt ist. Vergebens erklärte auch jetzt der Verein sich bereit, alle Kosten für eine nur auf wenige Meter erforderlich werdende, provisorische Anschlußleitung zu tragen. Die technische Ausführbarkeit war von dem Gemeindebaumeister anerkannt worden, da auch an historischen Straßen viergeschossige Wohngebäude nur errichtet werden dürfen, wenn der vorliegende Straßenteil mit einer Entwässerungsanlage versehen ist, und da diese Entwässerungsanlage nicht nur gebrauchsfähig, sondern auch planmäßig fertiggestellt sein muß, war der Gemeindevorstand nach dem Wortlaut des Gesetzes berechtigt, das Gesuch des Vereins abzulehnen. Wieder mußte das Projekt umgeändert werden.

Es geschah diesmal in der Weise, daß man ein Geschoß strich, weil dreigeschossige Gebäude auch an nicht kanalisierten Straßen errichtet werden dürfen, und außerdem wurden Anlagen für die anderweitige Beseitigung der Abfallstoffe dem Plan einverleibt. Wiederum wurde die Genehmigung versagt oder vielmehr der Polizeiverwalter, der mit dem Gemeindevorstand identisch ist, ließ sich garnicht auf die Prüfung des Projektes ein, weil die Planvorlage nicht vollständig sei. Jetzt wandte sich der Verein an den Landrat des Kreises, der sich aber auf die Seite der Polizeibehörde stellte. Darauf richtete der Verein eine Beschwerde gegen die Verfügung des Landrats an den Regierungspräsidenten von Potsdam; diese Beschwerde wurde zugunsten des Vereins entschieden, und es ist Aussicht vorhanden, daß die Schwierigkeiten, welche bisher dem Bau in der Gemeinde Tempelhof entgegenstanden, bald beseitigt werden.

Im Laufe des Jahres 1901 trat der Magistrat von

Charlottenburg wegen Errichtung von kleinen Wohnungen mit dem Verein in Verhandlung. Da der Magistrat den Verein aber nur unter der Bedingung unterstützen wollte, wenn sämtliche Wohnungen der dort zu errichtenden Ansiedlung den Arbeitern und Unterbeamten der Stadt Charlottenburg zur Verfügung gestellt würden, so sah sich der Verein genötigt, die Verhandlungen abzubrechen. Der Verein hat in erster Linie die Interessen seiner Mitglieder wahrzunehmen, und es widerspricht diesen Interessen, wenn die von dem Verein errichteten Wohnungen nicht seinen Mitgliedern, sondern deren Arbeitgebern zur Verfügung gestellt werden. Da aber in Charlottenburg ein großer Mangel an kleinen Wohnungen vorhanden ist, wäre es sehr wünschenswert, wenn irgend ein Weg gefunden würde, um die dem geplanten Unternehmen entgegenstehenden Schwierigkeiten zu überwinden.

Nach den neuesten Mitteilungen, die uns im August 1903 zugegangen sind, hat der Verein von der Stadtverwaltung Charlottenburgs die Erlaubnis bekommen, eine neue größere Ansiedlung in Westend zu errichten. Diese neugeplante Ansiedlung soll 1000 Wohnungen umfassen, und der Verein hat sich zu diesem Zwecke den Ankauf eines 2525 Quadratruten großen Grundstückes durch notariellen Vertrag gesichert.

| | |
|---|---|
| Der Preis des Grund und Bodens stellt sich auf | 845 000 M. |
| der Preis für das weitere Straßenland auf . . | 53 000 „ |
| die Pflasterkosten betragen . . . . . | 157 000 „ |
| die Kanalisation, Beleuchtung und Pflanzen von Bäumen an der Straße . . . . . | 42 000 „ |
| | 1 097 000 M. |

Zu diesen Kosten des Baulandes kommen noch die Kosten der zu errichtenden Bauten im Betrage von 5 Mill. M.

Der Verein richtete ferner an den Magistrat von Berlin das Gesuch, für eine im Norden Berlins zu errichtende neue Ansiedlung mit ungefähr 500 kleinen Wohnungen, die einen Kostenaufwand von ungefähr 3 Millionen beanspruchen würden, eine zweite Hypothek im Betrage von 1 200 000 M. und außerdem auf das Grundstück in der

Stargarder Strasse eine durch Zahlung des Restkaufgeldes freigewordene II. Hypothek von 100 000 M. zu gewähren. Es wurde daraufhin dem Verein am 17. Dezember mitgeteilt, daß die Kommission des Magistrates beschlossen hat, dem Plenum die Gewährung eines Darlehens von 750 000 M. vorzuschlagen. Der Verein hat dann sofort Pläne für ein Projekt von etwa 400 Wohnungen, das er glaubt durch Gewährung einer II. Hypothek von 750 000 M, ausführen zu können, eingereicht. Die endgültige Entscheidung über dieses Projekt steht noch aus. Jedenfalls ist zu erwarten, daß es dem Verein gelingen wird, wenn die Mitgliederzahl beständig zunimmt, eine immer größere bauliche Tätigkeit zu entfalten, um in dieser Weise wenigstens einigermaßen zur Linderung der Wohnungsnot in Berlin und seinen Vorstädten beizutragen.

## V.

## Die Finanzwirtschaft des Vereins.

Der Berliner Spar- und Bauverein gehört zu jenen gemeinnützigen Gesellschaften, welche nach den Bestimmungen des preußischen Stempelgesetzes vom 31. Juli 1895 § 5 g und des Artikels 88 des preußischen Ausführungsgesetzes zum bürgerlichen Gesetzbuch von der Stempelsteuer und den Gerichtskosten befreit sind. Dementsprechend ist der Zweck, zu welchem die Genossenschaft gegründet worden ist, dem Statut nach ausschließlich darauf gerichtet, unbemittelten Familien gesunde und zweckmäßig eingerichtete Wohnungen in eigens erbauten oder angekauften Häusern zu billigen Preisen zu verschaffen. Die Dividende, welche jährlich an die Mitglieder verteilt wird, soll 4 % ihres Geschäftsguthabens nicht übersteigen, und bei der Liquidation erhalten die Genossen außer ihren Spareinlagen und sonstigen Forderungen an die Genossenschaft nicht mehr, als ihr Geschäftsguthaben ausgezahlt. Der Rest des Genossenschaftsvermögens wird für gemeinnützige, möglichst ähnliche Zwecke bestimmt. Durch diese dem Verein im Statut beigelegten Eigentümlichkeiten erscheint er als

eine Genossenschaft, welche ausschließlich gemeinnützige Zwecke verfolgt.

Die Gemeinnützigkeit bedingt aber wiederum eine besondere Gestaltung der Finanzwirtschaft, welche die materielle Grundlage für die Wirksamkeit der Genossenschaft darbietet. Es sei noch einmal daran erinnert, daß die Bestrebungen des Vereins sich von der Privattätigkeit hauptsächlich dadurch unterscheiden, daß nicht die Höhe des Reingewinns der Hauptzweck seiner Tätigkeit ist, sondern die Beschaffung gesunder kleiner Wohnungen zu mäßigen Preisen, welche von der Privattätigkeit im günstigsten Falle nur als Mittel zum Zweck angesehen wird.

Will der Privatunternehmer seinen Zweck erreichen, so muß er nach jeder Richtung hin eine Erniedrigung der Baukosten anstreben, die häufig auf Kosten der Qualität der verwendeten Materialien und Arbeit erzielt wird. Die Billigkeit des Baues hat aber häufig zur Folge, daß die Wohnungen den hygienischen Anforderungen nicht genügen. Er muß ferner dahin streben, sich möglichst hohe Mietserträge zu sichern, bei jeder günstigen Konjunktur die Mieten zu steigern und er muß rücksichtslos gegen säumige Mieter vorgehen. Jede Mietssteigerung kann aber unter Umständen den Mieter veranlassen, wenn er die Wohnung nicht verlassen will, Aftermieter bei sich aufzunehmen, wodurch leicht eine Überfüllung des vorhandenen Wohnungsraumes herbeigeführt wird.

Von den Aktiengesellschaften, Gesellschaften mit beschränkter Haftung auf spekulativer Grundlage usw., welche auch dem Bau kleiner Wohnungen gewidmet sind, unterscheidet sich der Verein hauptsächlich dadurch, daß sämtliche Funktionen, die durch seine Verwaltungsorgane ausgeübt werden, in ehrenamtlicher Weise erledigt werden, sodaß in dieser Beziehung die Verwaltungskosten keinen hervorragenden Platz einnehmen. Selbst die Tätigkeit, die die Entwerfung der Baupläne und die Leitung der Bauten umfaßt, ist im Berliner Spar- und Bauverein im Ehrenamt ausgeführt worden. Ebenso wird die Verwaltung der einzelnen Häuser von Genossen unentgeltlich besorgt.

Da in Berlin der Grund und Boden sehr teuer ist und von Jahr zu Jahr im Werte steigt, und da der Verein nur durch Beschaffung größerer Terrains die besondere Art seiner Bautätigkeit durchführen konnte, so war die Genossenschaft von vornherein darauf angewiesen, mit großen Kapitalien zu rechnen und sich diese zu verschaffen. Aus eigenen Mitteln konnte der Verein unmöglich den großen Anforderungen, die an ihn gestellt wurden, genügen. Das mobile Kapital des Vereins setzt sich zunächst aus dem Geschäftsguthaben der Genossen zusammen, und dazu kommen dann auch noch die Spareinlagen der Genossen. Die Geschäftsguthaben erhöhen sich noch um die Dividenden, die so lange nicht zur Auszahlung kommen, bis der Geschäftsanteil von 300 M. voll eingezahlt ist. Die folgende Tabelle gibt eine Übersicht über die Mittel, welche dem Verein aus diesen Quellen von Jahr zu Jahr zuflossen.

Übersicht der Entwicklung in den Jahren 1892 bis Ende 1901.

| Am Jahresschluß | Mitgliederbestand | Geschäftsguthaben der Genossen M. | Auf den Kopf M. | Spareinlagen M. | Auf den Kopf M. |
|---|---|---|---|---|---|
| 1892 | 483 | 2 950,40 | 6,10 | | |
| 1893 | 874 | 29 637,90 | 33,91 | 6 056,60 | 6,93 |
| 1894 | 1097 | 47 663,15 | 43,45 | 12 832,30 | 11,70 |
| 1895 | 900 | 53 188,85 | 59,10 | 17,695,15 | 19,66 |
| 1896 | 987 | 62 056,45 | 62,88 | 25 278,50 | 25,61 |
| 1897 | 1042 | 71 515,70 | 68,63 | 55 766,— | 53,51 |
| 1898 | 1125 | 82 343,65 | 73,19 | 75 096,30 | 66,75 |
| 1899 | 1293 | 94 839,10 | 73,35 | 91 245,75 | 70,57 |
| 1900 | 1949 | 116 212,30 | 59,63 | 175 602,— | 90,10 |
| 1901 | 2515 | 147 295,75 | 58,56 | 274 060,90 | 108,97 |
| 1902 | 2565 | 172 052,55 | 67,08 | 388 092,35 | 151,30 |

Die Genossen ziehen es vor, Spareinlagen zu machen, als Einzahlungen auf ihre Geschäftsanteile zu leisten, die

über die pflichtgemäße Summe von 30 Pf. wöchentlich hinausgehen. Sie können die Spareinlagen im Notfalle zurückfordern, nicht aber ihr Geschäftsguthaben. Die Spareinlagen bringen einen sicheren Ertrag von 4 %, während die Geschäftsguthaben im ersten Jahre keine Dividende, im zweiten Jahre nur 3 % und in den folgenden Jahren regelmäßig 3½ % Dividende gaben.

Die Geldbeschaffung durch Belastung der einzelnen Grundstücke mit Hypotheken wird später, wenn von den einzelnen Häusern und ihren Kostenbeträgen die Rede ist, eingehend erörtert werden.

Am 20. Mai 1898 wurde von dem Vorstande und dem Aufsichtsrath in gemeinschaftlicher Sitzung der Beschluß gefaßt, 250 Stück auf den Namen lautende Schuldverschreibungen über je 1000 M, zusammen 250 000 M. auszugeben. Diese Anleihe wird jährlich mit 4 % verzinst und ist bis spätestens den 2. Januar 1925 zu tilgen. Für Kapital und Zinsen haftet der Verein mit seinem ganzen Vermögen einschließlich der Haftsummen. Durch Ausgabe dieser Schuldverschreibungen sind der Genossenschaft im Jahre 1898 12 000, im Jahre 1899 25 000, im Jahre 1900 7000, im Jahre 1901 30 000 und im Jahre 1902 wieder 70 000 M. zugegangen. Im Jahre 1901 wurden 5000 M. eingelöst. Es sind also noch 6 Schuldverschreibungen in den Händen des Vereins. Da die erste Serie der Schuldverschreibungen fast vergriffen ist, plant die Genossenschaft die Ausgabe einer zweiten Serie, die sie nach und nach auszugeben hofft, wenn das Interesse der Angehörigen der besitzenden Klassen sich dem Verein in größerem Umfange zuwenden sollte.

Wenn in der jährlichen Bilanz sich ein Defizit herausstellt, so muß zunächst der Reservefonds zur Deckung herangezogen werden. In diesen Reservefonds fließen die Eintrittsgelder und mindestens 10 % des jährlichen Reingewinnes, bis der Reservefonds den Betrag von 25 % der Haftsumme der Mitglieder erreicht hat. In den folgenden Rubriken ist für die Jahre 1892—1901 der Stand des Reservefonds und der Haftsummen angegeben.

| Am Jahresschluß | Haftsummen | Reservefonds |
|---|---|---|
| 1892 | 144 900 | |
| 1893 | 262 200 | |
| 1894 | 337 200 | 386 |
| 1895 | 279 000 | 996,13 |
| 1896 | 305 400 | 1364,59 |
| 1897 | 323 100 | 2513,74 |
| 1898 | 349 200 | 3094,47 |
| 1899 | 399 900 | 4270,37 |
| 1900 | 596 700 | 5479,21 |
| 1901 | 771 900 | 6907,40 |
| 1902 | 784 500 | 8265,41 |

Wir gehen nun dazu über, die Kosten, welche der Bau der einzelnen Häuser verursacht hat, zu prüfen und zu sehen, wie die Geldbeschaffung in jedem einzelnen Falle sich gestaltet hat, um dann später die Erträge, welche im Laufe der Jahre für die einzelnen Häuser zu verzeichnen sind, zu prüfen.

Das erste Haus, das fertiggestellt wurde, war das Sickingen-Straße 8, das am 1. Oktober 1894 bezogen wurde. Die Grundfläche dieses Hauses umfaßt 1426 qm und der Preis, welcher dafür gezahlt wurde, beläuft sich

| | |
|---|---|
| auf . . . . . | 57 787,50 M. |
| Die Baukosten betragen zusammen . . . . | 160 298,26 „ |
| dazu kommen noch Beträge, die für Zinsen, Stempel, Taxationen usw. aufgewendet worden sind, im Betrage von . . . . | 6 169,54 „ |
| demgemäß stellte sich der gesamte Herstellungspreis dieses Grundstückes auf | 224 255,30 M. |
| Die Abschätzung zur Feuerkasse für dieses Haus betrug . . . . . | 210 000,— „ |
| Sie übersteigt also die Baukosten um . . . | 43 532,20 „ |

Nach der gerichtlichen Taxe wurde der Wert des Grundstückes und des Gebäudes auf 284 000 M. geschätzt. Es wurde ein Nettomietsertrag von 12 000 M. herausgerechnet, der mit 5 % kapitalisiert 240,000 M. ergab. Dieses Kapital, zu dem durch die gerichtliche Taxe ermittelten Wert hinzugerechnet, ergibt 524 000 M. Die Hälfte dieser

Summe oder 262 000 M. stellt den Gesamtwert des Grundstückes einschließlich der Gebäude dar. Die gerichtliche Taxe ist also um 37 744,70 M. höher als der Anschaffungspreis, wie er damals im Buche der Genossenschaft verzeichnet war.

Auf Grund dieser gerichtlichen Taxe erhielt der Verein von der Pensionskasse der Arbeiter der preußischen Staatseisenbahnverwaltung als I. Hypothek . . . 180 000,— M.
Diese Hypothek ist mit $3^1/_4$ % p. a. zu verzinsen. An zweiter Stelle steht eine Hypothek von . . . . . 20 000,— „
die mit 4 % zu verzinsen ist. Hiervon lieh die Hälfte der damalige Handelsminister Freiherr v. Berlepsch und die andere Hälfte Generaldirektor Richard Rösicke, sodaß die Gesamtbelastung dieses 1. Hauses sich auf. 200 000,— M.
beläuft. Es bleiben demnach 24,255,30 M. aus dem eigenen Vermögen der Genossenschaft zu decken.

Das 2. Haus, das am 1. April 1895 bezogen wurde, war Sickingen-Straße 7. Der Grund und Boden hat einen Flächeninhalt von 1388 qm und sein Erwerbspreis belief sich auf. . . . . 56 292,50 M.
die Ausgaben für Bau, Zinsen, Stempel usw. ergaben. . . . . 8 690,36 „
die eigentlichen Baukosten betrugen . . . 156 061,02 „
der gesamte Herstellungswert stellte sich demnach auf. . . . . 221 043,88 M.
Die Abschätzung zur Feuerkasse für dieses Haus betrug wieder . . . . . 210 000,— „
während der gerichtliche Taxwert des Grundstückes den Betrag von . . . . . 245 650,— „
für Grund und Boden und die darauf aufgeführten Gebäude zusammen ausmachte.
Das Grundstück ist zur ersten Stelle mit 120 000,— „
zum Zinsfuß von 3 % von der Invaliditäts- und Altersversicherungsanstalt in Berlin beliehen, während an zweiter Stelle . 70 000,— „
zum Zinsfuß von 4 % stehen. Die Gesamtbelastung beträgt daher . . . . . 190 000,— „

Es mußten daher 31 043,88 M. dem eigenen Vermögen der Genossenschaft entnommen werden, um sämtliche Baukosten zu decken.

In Westend, wo das Haus am 1. April 1897 bezogen wurde, kostete der Grund und Boden . . . 32 835,— M.
und die Baukosten einschl. Zinsen, Stempel, Abgaben usw. beliefen sich auf . . . 93 525,75 „
sodaß die gesamten Kosten sich auf . . . 126 360,75 M.
stellten. Der Quadratmeter bebaute Fläche kostete 173,17 M. und der Kubikmeter umbauter Raum 18,55 M. Für den abgeschlossenen Wohnungsraum allein berechnet betrugen die Baukosten 84,01 M. pro Quadratmeter, sämtliche Kosten einschl. des Grund und Bodens 119,50 M. pro Quadratmeter.

Um das hierzu erforderliche Geld zu beschaffen wurde
an I. Stelle eine Hypothek von . . . . . 51 000,— M.
von der Invaliditäts- und Altersversicherungsanstalt der Provinz Brandenburg
und an II. Stelle eine Hypothek von . . . 50 000,— „
von Frau Professor Bernstein aufgenommen, sodaß die gesamte Belastung des Grundstückes . . . . . 101 000,— „
beträgt, die zu $3^1/_2$ % zu verzinsen sind. Der Verein hat also auf diesen Bau ein eigenes Kapital von 25 360,75 M. aufgewendet.

Die gerichtliche Taxe ergab einen Wert von nur 107 293,65 M. Er fiel deshalb so niedrig aus, weil der Ertragswert sich auf die verhältnismäßig niedrigen Mieten, welche die Genossen zahlen, stützte und weil der Ertragswert auf Grund einer alten Ministerialverfügung noch immer mit 5 % kapitalisiert wird. Ein solcher Zinsfuß mag wohl vor 50 Jahren für Grundstücksbeleihungen angemessen gewesen sein, er ist aber heute viel zu hoch.

Das Haus, welches zunächst fertiggestellt wurde, war das in der Schreiner-Straße. Die eigentlichen Baukosten für dieses Haus beliefen sich auf . . . . 282 162,71 M.
Der Kostenvoranschlag hatte sich nur auf . 260 000,— „

gestellt. Da inzwischen die Preise der Baumaterialien bedeutend gestiegen waren, wurde dieser Anschlag um mehr als 20 000 M. überschritten. Im folgenden Jahre (1899) wird in dem Geschäftsbericht darüber geklagt, daß die Baukosten sich um mehr als ein Drittel teurer stellen als vor 5 Jahren. Mauersteine kosteten hier in Berlin franko Baustelle im Jahre 1895 19,50 M. per Mille, im Jahre 1899 29,50 M. per Mille, eiserne Träger im Jahre 1895 11 M. per 100 kg im Jahre 1899 18 M. per 100 kg und ähnliche Preissteigerungen sind bei vielen anderen Materialien zu verzeichnen. Im Jahre 1895 kostete der Quadratmeter bebaute Fläche eines Hauses mit 4 Stockwerken dem Verein noch 250 M., im Jahre 1899 stellte er sich bei gleicher Ausführung auf 340 M.

Zu den Baukosten kommen dann noch die Ausgaben für Bauzinsen, Stempel usw., die sich auf 8033,95 M. beliefen. Der Grund und Boden hatte 94 850 M. gekostet. Die gesamten Kosten für das Haus in der Schreinerstraße stellten sich daher auf 385 046,66 M. Der Verein erhielt aber vom Zentralverein für das Wohl der arbeitenden Klassen 3000 M., um dafür eine Lesehalle zu errichten, die von der obigen Summe abzuziehen sind. Der Quadratmeter bebaute Fläche stellte sich bei diesem Haus auf 315,31 M. und der Kubikmeter umbauter Raum auf 17,03 M. Für den abgeschlossenen Wohnungsraum allein berechnet stellen sich die Baukosten auf 100,68 M. pro Quadratmeter. Wenn sämtliche Kosten einschließlich derjenigen für Grund und Boden mit in Betracht gezogen werden, so stellt sich der Quadratmeter Wohnungsraum auf 137,16 M. Nach der gerichtlichen Taxe wurde der Wert des Grundstückes auf

| | |
|---|---|
| | 438 200,— M. |
| abgeschätzt, der Ertragswert wurde mit . . berechnet. | 430 780,— „ |
| Das gibt zusammen . . . . . | 868 980,— M. |
| hiervon kommt die Hälfte in Betracht, also | 434 490,— „ |
| Die Lasten und Abgaben sind kapitalisiert mit . . . . . | 78 364,— „ |
| Diese Summe abgezogen ergibt den gerichtlichen Taxwert von . . . . . | 356 126,— M. |

Von der städtischen Feuersozietät wurden die Gebäulichkeiten mit . . . . . 307 800,— M.
abgeschätzt. Das Haus wurde mit . . . . 318 000,— „
Hypotheken belastet. An erster Stelle steht eine Hypothek der Invaliditäts- und Altersversicherungsanstalt Berlin von 178 000 M. zu 3 %, an zweiter Stelle eine solche von 100 000 M. zu 4 % von Rechtsanwalt Dr. Julius Kulenkampff in Bremen.

| | |
|---|---|
| Die Baukosten für das Haus in der Mirbach-Straße beliefen sich auf . . . . . | 312 785,09 M. |
| hierzu kommen für Zinsen, Stempel usw. . | 13 138,09 „ |
| die gesamten Baukosten stellen sich daher auf . . . . . | 325 923,18 M. |
| Dazu kommt der Preis für Grund und Boden | 94 190,— „ |
| | 420 113,18 M. |

Der Quadratmeter bebaute Fläche kostete 337,04 M. und der Kubikmeter umbauter Raum 18,04 M. Für den abgeschlossenen Wohnungsraum allein berechnet, stellen sich die Baukosten auf 107,39 M. pro Quadratmeter. Sämtliche Kosten einschließlich des Preises für Grund und Boden belaufen sich auf 144,23 M. pro Quadratmeter. Eine sachverständige Abschätzung des Gesamtwertes des Grundstückes ergab 460 000 M. Dieses Grundstück wurde an erster Stelle mit 250 000 M. zum Zinsfuß von $3^3/_8$ % von der Pensionskasse für die Arbeiter der preußischen Staatseisenbahnverwaltung schon während der Bauzeit beliehen. Nach Fertigstellung der Gebäude bewilligte diese Kasse weitere 40 000 M. zum Zinsfuß von $3^1/_2$ %. Als II. Hypothek wurden dem Verein 100 000 M. von vier wohlhabenden Mitbürgern, welche je 25 000 M. zu gleichen Rechten erworben hatten, gegen 4 % Zinsen dargeliehen. Die Gesamtbelastung beträgt 390 000 M. Die Baukosten stellten sich in diesem Falle erheblich höher als sonst, weil man bei der Ausschachtung des Baugrundes auf Grundwasser stieß und nun einen größeren Aufwand für die Fundamente und Mauern unter der Erde machen mußte. Allerdings erhielt der Verein von dem Verkäufer des Grundstückes 20 000 M. als Entschädigung. Diese Summe reichte aber nicht aus, um die Mehrkosten zu decken.

Die Ansiedlung, welche zuletzt fertiggestellt wurde, ist die in der Stargarder Straße.

| | |
|---|---|
| Die Baukosten betrugen . . . . . | 555 458,42 M. |
| Rechnet man die Auslagen für Stempel, Zinsen usw. mit . . . . . | 23 406,75 „ |
| hinzu, so erhalten wir . . . . . | 578 865,17 „ |
| Dazu Kosten für Grund und Boden . . . | 178 500,— „ |
| | 757 365,17 M. |

Der Quadratmeter bebaute Fläche stellte sich auf 317,76 M. und der Kubikmeter umbauter Raum auf 16,97 M. Für den abgeschlossenen Wohnungsraum allein berechnet, stellen sich die Baukosten auf 95,92 M. pro Quadratmeter. Sämtliche Kosten einschließlich des Preises für Grund und Boden betragen 130,79 M. pro Quadratmeter. Der gerichtliche Taxwert ergab 744 485 M. Von der städtischen Feuersozietät sind die Gebäulichkeiten ohne Berücksichtigung der Fundamente auf 597 400 M. abgeschätzt. An erster Stelle ist das Grundstück mit 372 000 M. zum Zinsfuß von 3 % von der Landesversicherungsanstalt Berlin beliehen worden. Dieselbe Anstalt hat später noch 124 000 M. zu 3½ % hergegeben. Die Schultheißbrauerei-Aktiengesellschaft hat eine Hypothek von 50 000 M. auf dieses Grundstück zum Zinsfuß von 3½ % erworben.

Für den in dem Vorort Tempelhof erworbenen Grund und Boden sind bisher aus dem Vermögen des Vereins 300 000 M. bezahlt worden. Als Restkaufgeld bleiben noch 145 000 M., sodaß der Gesamtpreis sich auf 445 000 M. stellt.

Hiermit haben wir eine Übersicht über die Baukosten einschließlich der Ausgaben für Grund und Boden und über die Geldbeschaffung zum Zweck der Deckung dieser Kosten gegeben. Es kommt nun darauf an, eine Vergleichung zwischen dem Wert der Grundstücke und der Belastung anzustellen. Dem Statut entsprechend muß der Wert des Grund und Bodens in der jährlichen Bilanz zum Anschaffungswert gebucht werden. Dagegen wird von dem Häuserwert jährlich eine Abschreibung gemacht,

welche $^1/_2$—1 % beträgt. Je unrentabler das Haus ist, umso höher stellt sich bei demselben die Abschreibung von seinem Wert. Während also der Buchwert des Grund und Bodens sich von Jahr zu Jahr gleich bleibt, nimmt der Wert der Häuser von Jahr zu Jahr ab. Wir geben im folgenden die Zahlen nach der Bilanz vom 31. Dezember 1901.

| Grundstücke | Buchwert M. | Belastung M. |
|---|---|---|
| Sickingen-Straße 8 . . | 219 287,50 | 199 088,97 |
| Sickingen-Straße 7 . . | 217 792,50 | 200 000,— |
| Westend . . . . . | 123 335,— | 101 000,— |
| Schreinerstraße . . . | 376 775,— | 318 000,— |
| Mirbach-Straße . . . . | 415 835,— | 388 582,68 |
| Stargarder Straße . . | 757 365,17 | 546 000,— |
| | 2 110 390,17 | 1 752 671,65 |

Bei den Grundstücken Sickingen-Str. 8 und Mirbach-Straße ist zum erstenmal im Jahre 1901 eine Abschreibungsquote von der Belastung abgezahlt worden. Es scheint absolut geboten, daß der Verein mit der Amortisation der Hypotheken schneller vorgeht, da sonst bei der stetig fortschreitenden Amortisation des Häuserwertes die Belastung schließlich den Buchwert des Grundstückes übersteigen würde. In Wirklichkeit kann man wohl von den Abschreibungen der Häuserwerte absehen, da der Wert der Grundstücke infolge der gestiegenen Bodenwerte und der höheren Mietserträge heute höher anzusetzen ist, als zur Zeit ihrer Anschaffung. Für die Grundstücke in der Sickingen-Straße, welche der Verein zuerst erworben hat, wird angegeben, daß der Wert heute den Anschaffungswert um 100 000 M. übersteigt. Es gibt daher wohl ein zutreffenderes Bild von dem Verhältnis der Hypotheken zu den Grundstückswerten, wenn wir den gerichtlichen Taxwert zur Zeit der Fertigstellung der Häuser den Hypotheken gegenüberstellen.

| Grundstücke | Gerichtlicher Taxwert M. | Hypotheken M. |
|---|---|---|
| Sickingen-Straße 8 . . | 262 000,— | 199 088,97 |
| Sickingen-Straße 7 . . | 245 650,— | 200 000,— |
| Westend . . . . . | 107 293,65 | 101 000,— |
| Schreinerstraße . . . | 434 490,— | 318 000,— |
| Mirbach-Straße . . . . | 460 000,— | 388 582,68 |
| Stargarder Straße . . . | 744 485,— | 546 000,— |
| | 2 253 918,65 | 1 752 671,65 |

Die Belastung macht demnach 77 % des gerichtlichen Taxwertes aus.

Wir sehen, daß bei den Grundstücken Westend und Stargarder Straße die gerichtliche Taxe hinter dem Anschaffungspreise zurückbleibt.

Es dürfte von Interesse sein, im folgenden noch eine tabellarische Übersicht über die Eigentümer der Hypotheken und die Höhe der Verzinsung zu geben:

(Siehe Tabelle auf S. 64).

51 000 M. stammen von der Versicherungsanstalt der Provinz Brandenburg, 794 000 M. von der von Berlin.

Wenn wir von der Summe der Anschaffungskosten, welche der Verein für die einzelnen Häuser aufzuwenden hatte, die Summe der Hypothekenbelastung abziehen, so erhalten wir das Kapital, das der Verein aus eigenem Vermögen zu den Herstellungskosten beitrug. Dieses Kapital aus eigenem Vermögen stellt sich für die einzelnen Grundstücke wie folgt:

| | |
|---|---|
| Sickingen-Straße 8 . . . . . | 24 255,30 M. |
| Sickingen-Straße 7 . . . . . | 21,043,88 „ |
| Westend . . . . . | 25 360,75 „ |
| Schreiner-Straße . . . . . | 67 046,66 „ |
| Mirbach-Straße . . . . . | 30 113,18 „ |
| Stargarder Straße . . . . . | 211 365,17 „ |
| | 379 184,94 M. |
| Hiervon gehen die Abschreibungen ab, deren Gesamtbetrag . . . | 34 748,94 „ |
| bleibt | 344 436,— M. |

| Grundstück | Hypotheken im Besitz von: Versicherungsanstalten | Pensionsanstalt der Eisenbahnarbeiter | Privatpersonen | Siegfried Levy-Schenkung |
|---|---|---|---|---|
| Sickingen-Straße 8 | | 180 000 M. zu 3¼ % | 10 000 M. Freiherr v. Berlepsch. 10 000 M. Generaldirektor Richard Rösicke | |
| Sickingen-Straße 7 | 120 000 M. zu 3 % | | 70 000 M. zu 4 % | 10 000 M. zu 3½ % |
| Westend | 51 000 M. zu 3½ % | | 50 000 M. zu 3½ % Frau Professor Bernstein | |
| Schreiner-Straße | 178 000 M. zu 3 % | | 100 000 M. zu 4 % Rechtsanwalt Dr. Julius Kulenkampff | 40 000 M. zu 3½ % |
| Mirbach-Straße | | 250 000 M. zu 3⅜ % 40 000 M. zu 3½ % | 100 000 M. zu 4 % vier verschiedene Personen | |
| Stargarder Straße | 372 000 M. zu 3 % 124 000 M. zu 3½ % | | 50 000 M. zu 3½ % Schultheiß-Brauerei-Aktien-Gesellschaft | |
| Summe | 845 000 M. | 470 000 M. | 390 000 M. | 50 000 M. |

Die Mittel, welche dem Verein nach dem Geschäftsbericht von 1902 für diese Anlage zur Verfügung standen, waren folgende:

| | |
|---|---|
| Geschäftsguthaben . . . . . | 172 052,55 M. |
| Spareinlagen . . . . . | 388 092,— „ |
| Schuldverschreibung . . . . . | 139 000,— „ |
| feste Darlehen . . . . . | 13 717,05 „ |
| | 712 861,60 M. |
| Hiervon das in Grundstücken angelegte eigene Kapital abgezogen | 344 436,— „ |
| ergibt | 368 425,60 M. |

Von dieser Summe hat der Verein noch 300 000 M. für das Tempelhofer Grundstück gezahlt.

So weit die Statistik reicht, sind im folgenden die Baukosten auf bestimmte Einheiten reduziert zusammengestellt.

Baukosten.

| Ansiedlung | bezogen am | pro Quadr.-Meter bebaute Fläche | pro Kubik-Meter umbauter Raum | für den abgeschlossenen Wohnungsraum pro Quadrat-Meter | Sämtliche Kosten einschl. des Grund und Bodens pro Quadr.-Mtr. Wohnungsraum |
|---|---|---|---|---|---|
| | | M. | M. | M. | M. |
| Westend . . | 1. April 1897 | 173,17 | 18,55 | 84,01 | 119,50 |
| Schreiner-Str. | 1. Oktbr. 1897 | 315,31 | 17,03 | 100,68 | 137,16 |
| Mirbach-Str. . | 1. Juli 1898 | 337,04 | 18,04 | 107,39 | 114,23 |
| Stargarder Str. | 1. Oktbr. 1900 | 317,76 | 16,97 | 95,92 | 130.79 |

Die folgende Tabelle enthält die Hausverwaltungskosten für die einzelnen Ansiedlungen:

| Ansiedlung | 1896 | 1897 | 1898 | 1899 | 1900 | 1901 | 1902 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | M. | M. | M. | M. | M. | M. | M. |
| Sickingen-St. 8 | 2447,79 | 3192,80 | 3060,10 | 3572,67 | 3357,72 | 3741,07 | 3177,44 |
| Sickingen-St. 7 | 2103,06 | 2850,01 | 2885,12 | 3315,98 | 2706,15 | 2930,43 | 3251,01 |
| Westend . . | — | — | 1399,06 | 1565,16 | 1443,— | 2044.63 | 1436,24 |
| Schreiner-Str. | — | — | 2843,03 | 4460,66 | 4227,16 | 4367,04 | 4662,64 |
| Mirbach-Str. . | — | — | 1348,56 | 3486,35 | 4325,85 | 4541,14 | 5515,36 |
| Stargarder Str. | — | — | — | — | — | 5790,58 | 7939,50 |

Zu den Verwaltungskosten werden folgende Posten gerechnet: Kanalisationsgebühren, Grundsteuer, Wasserverbrauch, Gasverbrauch, Haftpflicht und Glasversicherung.

Schornsteinfeger, Müllabfuhr, Hausverwalter, Hausreiniger, Reinigungsmaterial, Gartenpflege, Reparaturen und Invalidenversicherung.

Die Verwaltungskosten sind verhältnismäßig um so größer, je kleiner die Ansiedlung ist.

Die folgende Tabelle enthält die Mietserträge für die einzelnen Jahre, so weit sie sich aus den Geschäftsberichten feststellen lassen:

| Ansiedlung | 1896 M. | 1897 M. | 1898 M. | 1899 M. | 1900 M. | 1901 M. | 1902 M. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Sickingen-Straße 8 . | 11 383,22 | 12 432,79 | 12 463,99 | 12 523.79 | 12 693,25 | 12 910,36 | 12 990,26 |
| Sickingen-Straße 7 . | 12 359,94 | 12 266,06 | 12 344,49 | 12 392,64 | 12 582,19 | 12 417,39 | 12 593,89 |
| Westend . . | — | — | 6 307,09 | 6 504,— | 6 525,— | 6 594,50 | 6 674,— |
| Schreiner-Straße . . | — | — | 18 090,75 | 18 506,75 | 18 986,25 | 19 015,50 | 19 142,50 |
| Mirbach-Straße . . | — | — | — | 18 659,50 | 19 610,— | 20 107,50 | 20 400,25 |
| Stargarder Straße . . | — | — | — | — | — | 44 304,— | 44 375,25 |

Wenn wir von den jährlichen Mietserträgen die Verwaltungskosten abziehen, so erhalten wir den Reinertrag, welchen das gesamte in den Grundstücken angelegte Kapital abwirft.

Wir beschränken uns darauf, die Reinerträge sämtlicher Grundstücke für die Jahre 1900, 1901 und 1902 zu berechnen und legen der Ertragsermittlung die Buchwerte für die Gebäude und den Grund und Boden zugrunde.

Das Grundstück Sickingen-Straße 8 hat im Jahre 1900 einen

| | | |
|---|---|---|
| Buchwert von . . . | 219 287,50 M. | |
| Mietsertrag . . . . | 12 693,25 „ | = 5,80 % d. Anlagewertes |
| Verwaltungskosten = 26½ % der Mieten | 3 357,72 „ | = 1,55 % „ „ |
| Reinertrag . . . . | 9 335,53 M. | = 4,25 % d. Anlagewertes |

1901.

| | | |
|---|---|---|
| Buchwert . . . . | 219 287,50 M. | |
| Mietsertrag . . . . | 12 910,36 „ | = 5,89 % d. Anlagewertes |
| Verwaltungskosten = 28,98 % der Mieten | 3 741,07 „ | = 1,71 % „ „ |
| Reinertrag . . . . | 9 169,29 M. | = 4,18 % d. Anlagewertes |

1902.

| | | |
|---|---|---|
| Buchwert . . . . | 218 787,50 M. | |
| Mietsertrag . . . . | 12 990,26 „ | = 5,94 % „ „ |
| Verwaltungskosten = 24,46 % der Mieten | 3 177,44 „ | = 1,45 % „ „ |
| Reinertrag . . . . | 9 812,82 M. | = 4,49 % d. Anlagewertes |

Sickingen-Straße 7.

1900.

| | | |
|---|---|---|
| Buchwert . . . . | 217 792,50 M. | |
| Mietsertrag . . . . | 12 582,19 „ | = 5,78 % „ „ |
| Verwaltungskosten = 28,98 % der Mieten | 2 706,15 „ | = 1,24 % „ „ |
| Reinertrag . . . . | 9 876,04 M. | = 4,54 % d. Anlagewertes |

1901.

| | | |
|---|---|---|
| Buchwert . . . . | 217 792,50 M. | |
| Mietsertrag . . . . | 12 417,39 „ | = 5,70 % „ „ |
| Verwaltungskosten = 28,59 % der Mieten | 2 930,43 „ | = 1,35 % „ „ |
| Reinertrag . . . . | 9 486,96 M. | = 4,35 % d. Anlagewertes |

1902.

| | | |
|---|---|---|
| Buchwert . . . . | 217 292,50 M. | |
| Mietsertrag . . . . | 12 593,89 „ | = 5,80 % „ „ |
| Verwaltungskosten = 25,81 % der Mieten | 3 251,01 „ | = 1,50 % „ „ |
| Reinertrag . . . . | 9 342,88 M. | = 4,30 % d. Anlagewertes |

## Westend.

### 1900.

| | | |
|---|---|---|
| Buchwert . . . . | 123 335,— M. | |
| Mietsertrag . . . . | 6 525,— „ | = 5,29 % d. Anlagewertes |
| Verwaltungskosten = 22,11 % der Mieten | 1 443,— „ | = 1,17 % „ „ |
| Reinertrag . . . . | 5 082,— M. | = 4,12 % d. Anlagewertes |

### 1901.

| | | |
|---|---|---|
| Buchwert . . . . | 123 335,— M. | |
| Mietsertrag . . . . | 6 594,50 „ | = 5,35 % „ „ |
| Verwaltungskosten = 31 % der Mieten . | 2 044,63 „ | = 1,66 % „ „ |
| Reinertrag . . . . | 4 549,87 „ | = 3,69 % d. Anlagewertes |

### 1902.

| | | |
|---|---|---|
| Buchwert . . . . | 121 835,— M. | |
| Mietsertrag . . . . | 6 674,— „ | = 5,48 % „ „ |
| Verwaltungskosten = 22,27 % der Mieten | 1 486,24 „ | = 1,22 % „ „ |
| Reinertrag . . . . | 5 187,76 M. | = 4,26 % d. Anlagewertes |

## Schreiner Straße.

### 1900.

| | | |
|---|---|---|
| Buchwert . . . . | 377 350,— M. | |
| Mietsertrag . . . . | 18 986,25 „ | = 5,03 % „ „ |
| Verwaltungskosten = 22,27 % der Mieten | 4 227,16 „ | = 1,15 % „ „ |
| Reinertrag . . . . | 14 759,09 „ | = 3,91 % d. Anlagewertes |

### 1901.

| | | |
|---|---|---|
| Buchwert . . . . | 377 350,— M. | |
| Mietsertrag . . . . | 19 015,50 „ | = 5,04 % „ „ |
| Verwaltungskosten = 22,97 % der Mieten | 4 367,04 „ | = 1,16 % „ „ |
| Reinertrag . . . . | 14 648,46 „ | = 3,88 % d. Anlagewertes |

1902.

| | | |
|---|---|---|
| Buchwert . . . . | 374 850,— M. | |
| Mietsertrag . . . . | 19 142,50 „ | = 5,10 % d. Anlagewertes |
| Verwaltungskosten = 24,36 % der Mieten | 4 662,64 „ | = 1,24 % „ „ |
| Reinertrag . . . . | 14 479,86 M. | = 3,86 % d. Anlagewertes |

Mirbach-Straße.

1900.

| | | |
|---|---|---|
| Buchwert . . . . | 416 690,— M. | |
| Mietsertrag . . . . | 19 610,— „ | = 4,71 % „ „ |
| Verwaltungskosten = 22,06 % der Mieten | 4 325,85 „ | = 1,04 % „ „ |
| Reinertrag . . . . | 15 284,15 M. | = 3,67 % d. Anlagewertes |

1901.

| | | |
|---|---|---|
| Buchwert . . . . | 416 690,— M. | |
| Mietsertrag . . . . | 20 107,50 „ | = 4,82 % „ „ |
| Verwaltungskosten = 22,58 % der Mieten | 4 541,— „ | = 1,09 % „ „ |
| Reinertrag . . . . | 15 566,36 M. | = 3,83 % d. Anlagewertes |

1902.

| | | |
|---|---|---|
| Buchwert . . . . | 409 190,— M. | |
| Mietsertrag . . . . | 20 400,25 „ | = 4,98 % „ „ |
| Verwaltungskosten = 27,03 % der Mieten | 5 515,36 „ | = 1,34 % „ „ |
| Reinertrag . . . . | 14 884,89 M. | = 3,64 % d. Anlagewertes. |

Eine Rentabilitätsberechnung für die Stargarder Straße läßt sich nur für 1902 anstellen.

Stargarder Straße.

1902.

| | | |
|---|---|---|
| Buchwert . . . . | 754 500,— M. | |
| Mietsertrag . . . . | 43 880,75 „ | = 5,81 % d. Anlagewertes |
| Verwaltungskosten = 18,09 % der Mieten | 7 939,50 „ | = 1,05 % „ „ |
| Reinertrag . . . . | 35 941,25 M. | = 4,76 % d. Anlagewertes. |

Wenn wir die Rentabilität der fünf älteren Grundstücke im Jahre 1901 zusammen berechnen, so ergeben sich folgende Zahlen:

1901.

| | | |
|---|---|---|
| Buchwert . . . . | 1 354 455,— M. | |
| Mietsertrag . . . | 71 045,25 „ | = 5,24 % d. Anlagewertes |
| Verwaltungskosten = 24,80 % der Mieten | 17 624,31 „ | = 1,30 % „ „ |
| Reinertrag . . . . | 53 420,94 M. | = 3,94 % d. Anlagewertes. |

Die 6 Grundstücke zusammen hatten 1902 einen

| | | |
|---|---|---|
| Buchwert von . . | 2 096 455,— M. | |
| Mietsertrag . . . | 115 681,65 „ | = 5,52 % d. Anlagewertes |
| Verwaltungskosten = 22,50 % der Mieten | 26 032,19 „ | = 1,24 % „ „ |
| Reinertrag . . . . | 89 649,46 M. | = 4,28 % d. Anlagewertes. |

Die Abschreibungen des Jahres 1902 erreichten den Betrag von 17 050,75 M.

Wenn wir von den Mietserträgen außer den Verwaltungskosten auch noch die Hypothekenzinsen und sonstige Unkosten abziehen, so erhalten wir die Erträge, mit welchen sich das eigene Kapital des Vereins, das in den Grundstücken festgelegt ist, verzinst.

Die folgende Tabelle enthält diese Reinerträge, wie sie in der jährlichen Bilanz des Vereins verzeichnet sind:

| Grundstücke | 1896 | 1897 | 1898 | 1899 | 1900 | 1901 | 1902 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | M. | M. | M. | M. | M. | M. | M. |
| Sickingen-Str. 8 | 2285,43 | 2042,72 | 1920,51 | 2301,12 | 2685,53 | 2 530,32 | 3 203,81 |
| Sickingen-Str. 7 | 3656,88 | 2657,18 | 2173,19 | 2676,66 | 3126,04 | 2 606,76 | 2 592,88 |
| Westend . . . | — | — | 1188,44 | 1403,84 | 1120,17 | 1 014,87 | 1 348,04 |
| Schreiner Straße | — | — | — | 4706,09 | 2258,56 | 3 908,46 | 3 739,86 |
| Mirbach-Straße . | — | — | — | — | 17,08 | 1 746,08 | 687,24 |
| Stargarder Str. . | — | — | — | — | 4976,77 | 20 101,08 | 18 691,25 |

Auf den ersten Blick scheint es sehr gewagt, wenn nicht verfehlt, daß der Verein die ihm anvertrauten Geschäftsguthaben und Spareinlagen in seinen Häusern festgelegt hat. Wenn man aber bedenkt, daß der Verein von seinen Genossen eine sechsmonatliche Kündigung verlangen kann und daß er erst genötigt ist, nach einem halben Jahre die ihm anvertrauten Gelder auszuzahlen, so erscheint es nicht wahrscheinlich, daß ihm große Verlegenheiten aus einer solchen Kapitalanlage erwachsen können. Bisher sind jedenfalls derartige Schwierigkeiten noch nicht vorgekommen.

## VI.

## Das Mietsverhältnis.

Sobald ein Haus fertiggestellt ist und die Wohnungen vermietet werden können, muß der Vorstand jedem Genossen den Tag der Vermietung sowie der Besichtigung der Wohnungen und die Mietpreise für jede einzelne Wohnung rechtzeitig mitteilen. Damit die Genossen ihre bisher inne gehabten Wohnungen kündigen können, wird der Tag der Vermietung so gewählt, daß er spätestens ein Vierteljahr und zwei Wochen vor dem Zuzugstermin liegt. In jeder Wohnung wird an sichtbarer Stelle eine Karte ausgehängt, auf welcher Nummer und jährlicher Mietspreis der Wohnung angegeben ist.

Die Vermietung der Wohnungen geschieht durch Verlosung. Jeder Genosse erhält für jedes Jahr seiner

Mitgliedschaft ein Los. Diejenigen Mitglieder, welche länger als fünf Jahre dem Verein angehören, erhalten für jedes weitere Jahr ihrer Mitgliedschaft zwei Lose. Ist die Frau des Bewerbers auch Mitglied, so werden die Lose der Frau denjenigen des Mannes hinzugerechnet. Der Mietsvertrag wird nur mit dem Bewerber abgeschlossen, auf den das Los gefallen ist.

In bereits bewohnten Häusern besorgt der Verwalter die Vermietung oder Verlosung der freiwerdenden Wohnungen nach den gleichen Grundsätzen, welche für die neuen Wohnungen gelten. Es werden aber nur diejenigen zur Verlosung eingeladen, welche sich für die Art der zur Vermietung kommenden Wohnung in die Bewerberliste haben eintragen lassen.

Die Verwalter jedes Hauses haben eine Liste zu führen, worin Buchnummer, Name, Stand und Wohnung der Bewerber, sowie die Art der für dieselben in Frage kommenden Wohnungen, einzutragen sind. Für diese Eintragung müssen die Bewerber zur Deckung der Unkosten eine Gebühr von 50 Pf. zahlen.

Der Mietsvertrag, welchen die Genossenschaft als Vermieterin mit ihren Genossen als Mietern abschließt, enthält verschiedene Bestimmungen, die man sonst in derartigen Verträgen nicht findet.

Während dem Mieter ein Kündigungsrecht in derselben Weise wie in anderen Mietsverträgen eingeräumt ist, ist das Kündigungsrecht, welches die Genossenschaft ausüben kann, bedeutend eingeschränkt. Sie darf im allgemeinen dem Mieter seine Wohnung nicht kündigen, solange dieser Mitglied des Spar- und Bauvereins ist und alle Bestimmungen des Mietsvertrages erfüllt. Der Vertrag läuft von selbst ab, wenn der Mieter aus der Genossenschaft austritt, und zwar mit dem Schluß des nächstfolgenden Vierteljahres. Stirbt ein Mieter, so gehen die Rechte des Vertrages auf die Witwe über, wenn sie der Genossenschaft als Mitglied beitritt.

Dem Vermieter steht natürlich auch ein Kündigungsrecht zu, wenn die Verpflichtung zur Mietszahlung nicht in der vorgeschriebenen Weise eingehalten wird.

Dem Vermieter ist auch das Recht die Miete zu steigern in weitgehender Weise gemindert. Im allgemeinen kann eine derartige Steigerung nicht stattfinden, solange der Mieter seine Wohnung behält. Nur bei etwaigem Wohnungswechsel kommen Mietssteigerungen vor. Auch wenn im Laufe des Vertrages eine neue, das Grundstück belastende Abgabe eingeführt wird, ist der Mieter verpflichtet nach Verhältnis der von ihm zu zahlenden Miete dazu beizusteuern.

Eine Wohnung, welche dem Mieter nicht gekündigt werden kann, und in welcher er eine Steigerung seiner Miete nicht zu befürchten braucht, kann der Mieter faktisch als Eigentum betrachten. Und so heißt es denn auch im Mietsvertrage: „Es wird erwartet, daß der Mieter im Interesse des gemeinnützigen Zweckes die Wohnung in allen Stücken so behandelt, als wenn das Haus sein Eigentum wäre.“ Ebenso wird von den Mietern erwartet, daß sie die Hausverwalter in der Aufrechterhaltung der Hausordnung unterstützen. Die Hausordnung bestimmt unter anderem, daß die Benutzung der Waschküche und des Trockenbodens in der Reihenfolge der Anmeldungen stattfindet; daß jeder Mieter das Recht hat, eine Badestube eine Stunde lang zu benutzen, sobald eine solche frei ist; und jedem Mieter wird die Achtsamkeit im Umgang mit Licht und Feuer zur Pflicht gemacht. Für die Benutzung der Waschküche und der Badestube werden keinerlei Abgaben erhoben.

Durch verschiedene Bestimmungen des Vertrages ist dafür gesorgt, daß die Wohnung in gesundheitsmäßiger Weise benutzt wird. So wird der Mieter verpflichtet, die Wohnung gehörig lüften und heizen zu lassen. Die Abvermietung einzelner Räume ist ihm verboten und er darf ohne Genehmigung des Vermieters kein Gewerbe in seiner Wohnung betreiben.

Für die Instandhaltung der Wohnung hat der Mieter zu sorgen. Er muß alle notwendigen Reparaturen vornehmen lassen. Allerdings kann er verlangen, daß ihm die Wohnung in brauchbarem Zustande übergeben wird. Soweit das nicht der Fall ist, hat er das Recht, innerhalb

vierzehn Tagen nach dem Einzuge die notwendigen Ausbesserungen von dem Vermieter zu verlangen.

Die Mieten der sämtlichen bis zum Jahre 1900 fertiggestellten Wohnungen stellten sich einschließlich sämtlicher Nebenabgaben für Hausreinigung, Beleuchtung der Treppen und Höfe sowie Müllabfuhr, Schornsteinfegergeld, Mitgebrauch der Waschküche, Badeeinrichtung, Kinderspielplätze, Versammlungsräume usw. wie folgt:

| Höhe der Jahresmiete | Anzahl der Wohnungen | Die Wohnung besteht aus | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | heizbaren | | | | | |
| | | Stuben | Küche | Vorraum | Kloset | Keller | Boden |
| 150 bis 200 M. . . . | 5 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| 200 bis 250 M. . . . | 40 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| 250 bis 300 M. . . . | 59 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| 250 bis 300 M. . . . | 93 | 2 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| 300 bis 350 M. . . . | 68 | 2 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| 350 bis 400 M. . . . | 28 | 2 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| 400 bis 450 M. . . . | 14 | 2 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| 450 bis 500 M. . . . | 5 | 2 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| 450 bis 500 M. . . . | 4 | 3 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| 500 bis 550 M. . . . | 6 | 3 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| 550 bis 600 M. . . . | 3 | 3 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| | 325 | | | | | | |

Außer vorstehenden Wohnungen sind noch 17 Läden und andere Geschäftslokale nebst Wohnungen vorhanden. Wie folgt sind die

Berufsstände der Mieter:

| | | |
|---|---|---|
| 1. | Der Versicherungspflicht unterliegende Arbeiter . | 265 |
| 2. | Handlungsgehülfen . . . . . | 13 |
| 3. | Unterbeamte . . . . . | 32 |
| 4. | Subalternbeamte . . . . . | 2 |
| 5. | Selbständige Gewerbetreibende . . . . . | 17 |
| 6. | Sonstige . . . . . | 8 |
| 7. | Witwen und Frauen . . . . . | 10 |
| | | 342 |

Eine am Schlusse des Jahres 1902 vorgenommene Zählung ergab, daß die Ansiedlungen des Vereins von 1389 Personen bewohnt waren, die sich wie folgt zusammensetzen:

| Ansiedelung | Zahl der Wohnungen mit | | | | Zahl der Bewohner der Wohnungen mit | | | | Berufe der Mieter | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 1 Stube | 2 Stuben | 3 Stuben | Läden | 1 Stube | 2 Stuben | 3 Stuben | Insgesamt | Selbständige Gewerbetreibende | Gesellen und Arbeiter | Handlungsgehülfen | Beamte | Pensionierte Beamte | Witwen, Frauen und Mädchen |
| Sickingen-Straße . . . . | 29 | 49 | 3 | 5 | 113 | 223 | 15 | 351 | 5 | 65 | 3 | 6 | 1 | 5 |
| Westend . . . . . | 2 | 17 | — | 2 | 7 | 67 | — | 74 | 2 | 15 | 1 | 1 | — | — |
| Proskauer Straße . . . . | 31 | 80 | — | 9 | 120 | 350 | — | 470 | 10 | 91 | 1 | 4 | 1 | 3 |
| Stargarder Straße . . . . | 43 | 61 | 11 | 6 | 152 | 264 | 78 | 494 | 7 | 89 | 5 | 13 | 2 | 1 |
| Zusammen . . . | 105 | 207 | 14 | 22 | 392 | 904 | 93 | 1389 | 24 | 260 | 10 | 24 | 4 | 9 |

Durchschnittlich wohnen demnach

in Wohnungen mit 1 Stube nebst Küche und Zubehör 3,7 Personen

„ „ „ 2 Stuben „ „ „ „ „ 4,3 „

„ „ „ 3 „ „ „ „ „ „ 6,7 „

Gegen Aftervermietung wird, sobald sie entdeckt wird, scharf vorgegangen. Eine solche Entdeckung hat gewöhnlich die Kündigung zur Folge. Von den 342 Mietern des Jahres 1900, die oben nach den Berufsständen gruppiert sind, sind 77 % der Versicherungspflicht unterliegende Arbeiter. Es erscheint demnach berechtigt, daß die Invaliditäts- und Altersversicherungsanstalt diesem Verein Hypothekengelder zu niedrigem Zinssatz leiht. Von den oben angeführten 325 Wohnungen wird für 293 eine Miete bezahlt, die unter 400 M. bleibt, während für die übrigen 32 Wohnungen eine Miete bezahlt wird, die 400 M. übersteigt.

Im allgemeinen sind die Mieter, wie sich das auch erwarten läßt, in den Ansiedlungen der Genossenschaft sehr seßhaft. Ein Wohnungswechsel kommt verhältnismäßig selten vor. Nach den Erkundigungen, die wir eingezogen haben, ist die Wohnung auf seiten der Mieter gekündigt worden, weil die Arbeitsstätte zu weit entfernt lag, oder weil der Mieter nach auswärts verzog, oder weil der Mieter eine Hausverwalterstelle übernahm, oder weil ein Todesfall eingetreten ist, oder weil die Wohnung für die Familie nicht mehr ausreichte. Auf seiten des Vermieters sind hauptsächlich Kündigungen nur aus dem Grunde vorgekommen, daß die Mieten nicht eingingen, oder daß der Mieter aus dem Verbande der Genossenschaft sich losgelöst hatte. Einmal ist es vorgekommen, daß ein Mieter heimlich fortgezogen ist.

Trotz aller Vorsichtsmaßregeln läßt es sich nicht immer vermeiden, daß die Wohnungen überfüllt sind, doch sind das immer nur vereinzelte Fälle. So bewohnt in einem der Genossenschaftshäuser z. B. ein Kurbelstepper mit Frau und 12 Kindern im Alter von 1—21 Jahren eine Wohnung von 2 Stuben und Küche, auch kommt es häufiger vor, daß 6—7 Personen in einer einzimmerigen Wohnung hausen, doch läßt sich über den Gesundheitszustand der Mieter nicht klagen, nur ist in dem Haus Sickingen-Straße 7 unter den Kindern einmal eine Diphtheritisepidemie ausgebrochen.

Im folgenden soll, so weit es nach den von uns eingezogenen Erkundigungen möglich ist, die Höhe der Mieten

mit der Höhe des Jahreseinkommens des Mieters verglichen werden. Auf den Fragebogen, die ich an die einzelnen Hausverwalter zur Beantwortung geschickt habe, ist bei jedem einzelnen Mieter nach der Höhe des Einkommens gefragt worden, es ist diese Frage aber nur in vereinzelten Fällen beantwortet worden.

Ein Maurer hat mit 3 Familienmitgliedern eine Wohnung von Stube und Küche und bezahlt dafür eine Miete von . . . . . 246 M.
sein Jahreseinkommen ist angegeben auf . 1800 „
Die Miete ist daher vom Einkommen . . . 13 %

Ein Arbeiter mit Frau und 6 Kindern im Alter von 1—10 Jahren bewohnt eine Stube und Küche und bezahlt an Jahresmiete . . . . 249 M.
sein Einkommen ist angegeben auf . . . . 1200 „
die Miete ist vom Einkommen daher . . . 20 %

Ein Vorarbeiter bewohnt mit Frau und Kind Stube und Küche und bezahlt dafür an Miete . . 216 M.
sein Einkommen ist angegeben auf . . . . 1500 „
die Miete macht vom Einkommen . . . . 14 %

Ein Eisenbahnarbeiter bewohnt mit Frau Stube und Küche und bezahlt an Miete. . . . . 219 M.
sein Einkommen ist angegeben auf . . . . 1400 „
Miete vom Einkommen . . . . . 16 %

Ein Heizer bewohnt mit seiner Frau eine Wohnung von 2 Stuben und Küche und bezahlt dafür an Jahresmiete . . . . . 300 M.
sein Einkommen beträgt . . . . . 1300 „
die Miete bildet daher vom Einkommen . . 23 %

Ein Schriftsetzer bewohnt eine Wohnung von 2 Stuben und Küche für die Miete von . . 300 M.
sein Einkommen beträgt . . . . . 1500 „
die Miete ist daher vom Einkommen . . . 20 %

Ein Eisenbahnarbeiter mit Frau und 5 Kindern bewohnt eine Wohnung von 2 Stuben und Küche für eine Miete von . . . . . 300 M.
bei einem Einkommen von . . . . . 1200 „
Miete vom Einkommen . . . . . 25 %

Ein Wäschezuschneider mit Frau, 2 Kindern und einer 60 jährigen Mutter bewohnt 2 Stuben und Küche für eine Miete von . . . . . 312 M.
bei einem Einkommen von . . . . . 2000 „
Miete vom Einkommen . . . . . 15 %

Ein Lithograph bewohnt mit seiner Frau eine Stube und Küche für eine Miete von . . . 270 M.
bei einem Einkommen von . . . . . 1500 „
Miete vom Einkommen . . . . . 18 %

Ein 60 jähriger Hülfsarbeiter bewohnt mit seiner Frau Stube und Küche für . . . . . 267 M.
bei einem Einkommen von . . . . . 1000 „
Miete vom Einkommen . . . . . 27 %

Ein Buchdrucker bewohnt mit seiner Frau eine Stube und Küche für eine Miete von . . . 276 M.
bei einem Einkommen von . . . . . 1600 „
Miete vom Einkommen . . . . . 17 %

Ein Gerber bewohnt mit Frau und 4 Kindern von 3—8 Jahren eine Stube und Küche für eine Miete von . . . . . 270 M.
bei einem Einkommen von . . . . . 1600 „
Miete vom Einkommen . . . . . 18 %

Ein Schlosser bewohnt mit Frau und 3 Kindern im Alter von 1—6 Jahren eine Stube und Küche für eine Miete von . . . . . 270 M.
sein Einkommen beträgt . . . . . 1500 „
Miete vom Einkommen . . . . . 18 %

Ein Dreher bewohnt mit Frau und 5 Kindern im Alter von 1—12 Jahren eine Stube und Küche für eine Miete von . . . . . 279 M.
bei einem Einkommen von . . . . . 1800 „
Miete vom Einkommen . . . . . 15 %

Ein Gürtler bewohnt mit seiner Frau und einem einjährigen Kinde eine Stube und Küche für 282 M.
bei einem Einkommen von . . . . . 1500 „
Miete vom Einkommen . . . . . 19 %

Ein Schlosser bewohnt mit Frau und 3 Kindern im Alter von 3—11 Jahren 2 Stuben und

Küche für . . . . . 306 M.
bei einem Einkommen von . . . . . 1500 „
Miete vom Einkommen . . . . . 20 %

Diese Angaben mögen genügen. Sie zeigen, daß die Miete im allgemeinen zwischen 13 27 % des Einkommens schwankt. Die Frauen besorgen, wenn die Familie groß ist oder die Kinder noch sehr jung sind, ausschließlich die Wirtschaft, sodaß in diesen Fällen nur das Einkommen des Mannes in betracht kommt. Die Mieten sind um 15 bis 20 % niedriger, als sie sonst in der betreffenden Gegend für derartige Wohnungen üblich sind; doch liegt der Hauptvorteil für den Mieter ja nicht in dem geringeren Preise sondern darin, daß er eine für sich abgeschlossene Wohnung besitzt mit eigenem Wasserkloset, daß er im Hause waschen und baden kann, daß ihm mannigfache Vorteile und Annehmlichkeiten aus dem genossenschaftlichen Leben erwachsen und daß ihm seine Wohnung nicht gekündigt und daß ihm die Miete, so lange er seinen Vertrag einhält, nicht gesteigert werden kann. Außerdem ist noch anzuführen, daß ihm ein reichlicher Kindersegen nicht zum Fluche bei der Wohnungssuche werden kann.

Der einzelne Mieter hat mit der Hausreinigung nichts zu tun; sie ist gewöhnlich einem bestimmten Mieter übertragen, der dafür eine gewisse Entschädigung erhält. Störungen des Mietsverhältnisses kommen selbstverständlich in diesen Häusern wie in allen anderen vor, der Grund liegt häufig an den Frauen, die sich nicht miteinander vertragen können.

Um die Rentabilität der einzelnen Häuser zu steigern, sind in ihnen Läden eingerichtet worden, und um für diese ständige Mieter sich zu sichern, sind aus dem Kreise der Genossen folgende Unternehmungen entstanden:

1. die gemeinnützige Verkaufshallen-Gesellschaft;
2. das Genossenschaftswirtshaus Ges. m. b. H.;
3. die Bäckereigenossenschaft.

Von der gemeinnützigen Seite dieser Unternehmungen wird später die Rede sein. Die Läden mit den dazu gehörigen Wohnungen, sowie die Wohnungen der Haus-

verwalter und Reiniger werden von der Verlosung ausgeschlossen und in den betreffenden Mietsverträgen wahrt sich die Genossenschaft das Kündigungsrecht.

## VII.

## Das Genossenschaftsleben der Mieter.

Die Vereinigung einer größeren Anzahl von Genossen in einer Ansiedlung ermöglicht es, weitere genossenschaftliche Bestrebungen zu verfolgen, welche nicht nur eine Verbesserung der wirtschaftlichen, sondern auch der sozialen Lage und der intellektuellen und moralischen Bildung bezwecken. Ehe ich auf eine Erörterung dieser Bestrebungen näher eingehe, will ich ein Legat erwähnen, dem auch eine gemeinnützige Bestimmung zum Besten der Genossen gegeben ist.

Der am 5. November 1894 in Berlin verstorbene Referendar a. D. Siegfried Levy hat in seinem Testament dem Berliner Spar- und Bauverein eine Schenkung von 50 000 M. vermacht. Die Bedingungen, welche an dieses Vermächtnis geknüpft sind, sind die folgenden:

I. Aus den Zinsen des Kapitals soll solchen Personen, die in den schon stehenden oder noch zu errichtenden Häusern der Genossenschaft mindestens 2 Jahre wohnen, im Falle wahrer Not in Form von Mietsnachlaß, Gewährung von zinsfreien Darlehen, Geldgeschenken oder Naturalien Unterstützung gewährt werden.

II. Das Kapital soll nach Möglichkeit auf den bereits erbauten oder noch zu erbauenden Häusern des Berliner Spar- und Bauvereins zinsbar angelegt werden. Die Anlage erfolgt in der Weise, daß der Berliner Spar- und Bauverein die fremden auf seinen Häusern ruhenden Hypotheken mit diesem Gelde erwirbt oder neue Eintragungen bewirkt.

III. Die nicht in Gemäßheit des § 1 verwendeten Zinsen sind zu einem Drittel dem Kapital zuzuschlagen; die anderen zwei Drittel sind zu außerhalb des in § 1 angegebenen Wohlfahrtszweckes für die Mitglieder des Berliner Spar- und Bauvereins zu verwenden, insbesondere zu Weihnachtsbescheerungen für die Kinder der in den

Häusern des Vereins wohnenden Personen und an solche Personen selbst, so weit sie bedürftig sind.

IV. Die Verwaltung des Vermögens erfolgt durch den jeweiligen Vorstand der Genossenschaft unter Kontrolle des Aufsichtsrats, von welchem alljährlich in gemeinschaftlicher Sitzung die Rechnung revidiert und dem Vorstande die Decharge erteilt wird.

V. Für den Fall der Auflösung der Genossenschaft soll das Vermögen der Stadtgemeinde Berlin übereignet werden, von welcher das Kapital zu gleichen Zwecken zu verwenden ist, wie solche in den vorangegangenen Paragraphen festgestellt sind.

Das Datum, welches diese Schenkungsurkunde trägt, ist der 17. Oktober 1896.

Über die Art und Weise, wie die 50 000 M. der Schenkung angelegt wurden, ist schon oben berichtet worden; es sind damit 2 Häuser des Vereins, eins zu 10 000 und eins zu 40 000 M. beliehen worden.

Über die Art und Weise, wie die Zwecke der Schenkung durch Verwendung der Zinsen seitens des Vereins erfüllt worden sind, seien hier zum Belege einige Beispiele angeführt.

Im Jahre 1897 erhielten gelegentlich des Weihnachtsfestes:

| | |
|---|---|
| Zwei in den Häusern wohnende Witwen | 150,— M. |
| Ein schwerkranker Hausbewohner . . | 100,— „ |
| Ein bedürftiger kinderreicher Genosse, der mit der Miete im Rückstande war | 61,5 „ |

Ferner wurden für weitere Zwecke bewilligt:

| | |
|---|---|
| Für den Kinderspielplatz in der Proskauer Straße . . . . . | 100,— „ |
| Für den Kinderspielplatz in Westend . | 50,— „ |
| Für den Kinderspielplatz in der Sickingen-Straße . . . . . | 75,— „ |
| Für die Bibliothek in der Sickingen-Straße | 100,— „ |
| | 636,50 M. |

Im Jahre 1901 sind aus den Zinsen der Schenkung folgende Bewilligungen gemacht worden:

| | |
|---|---|
| An fünf durch Krankheit oder Arbeitslosigkeit in Not geratene Mieter . . | 179,25 M. |
| Für die Bibliothek der Ansiedlung Sickingen-Straße . . . . . | 50,— „ |
| Für den Spielplatz der Ansiedlung Sickingen-Straße . . . . . | 50,— „ |
| Für den Garten Westend . . . . . | 50,— „ |
| Für die Bibliothek Proskauer Straße . . | 50,— „ |
| Für den Spielplatz Proskauer Straße . . | 50,— „ |
| Für den Spielplatz Stargarder Straße . | 150,— „ |
| | 579,25 M. |

Im Jahre 1902 wurden die Zinsen in folgender Weise verwendet:

| | |
|---|---|
| An fünf durch Krankheit oder Arbeitslosigkeit in Not geratene Mieter . . | 401,50 M. |
| Für die Bibliothek der Ansiedlung Sickingen-Straße . . . . . | 50,— „ |
| Für den Spielplatz der Ansiedlung Sickingen-Straße . . . . . | 50,— „ |
| Für den Sängerchor I der Ansiedlung Sickingen-Straße . . . . . | 50,— „ |
| Für den Garten Westend . . . . . | 50,— „ |
| Für die Bibliothek der Ansiedlung Proskauer Straße . . . . . | 50,— „ |
| Für den Spielplatz der Ansiedlung Proskauer Straße . . . . . | 150,— „ |
| Für die Bibliothek der Ansiedlung Stargarder Straße . . . . . | 50,— „ |
| Für den Spielplatz der Ansiedlung Stargarder Straße . . . . . | 150,— „ |
| Insgesamt . . | 1001,50 M. |

Der Rest der Zinsen wird den Bestimmungen gemäß dem Kapital zugeschlagen.

Außer dieser Schenkung ist noch zu erwähnen, daß der Zentralverein für das Wohl der arbeitenden Klassen im Jahre 1897 der Genossenschaft 3000 M. aus der Professor

Bernstein-Stiftung zur Verfügung stellte, um dafür eine Verkehrs- und Lesehalle in der Ansiedlung in der Schreiner-Straße einzurichten.

Zu den Büchersammlungen in den einzelnen Ansiedlungen haben verschiedene Personen wertvolle Beiträge geliefert. Die erste Bibliothek ist hauptsächlich von dem Buchhändler Borstell geschaffen worden und die zweite von Frau Professor Bernstein.

Wir gehen jetzt dazu über, die gemeinschaftlichen Unternehmungen zu erwähnen, welche den Zweck haben, die wirtschaftliche Lage der Hausgenossen zu verbessern. Schon im ersten Winter hatte man den Versuch gemacht, Brennmaterialien gemeinschaftlich einzukaufen, und sie an die Genossen zum Einkaufspreise abzugeben. Diese Einrichtung hat sich so gut bewährt, daß man sie beibehielt und auch in allen später errichteten Ansiedlungen zur Anwendung brachte. Es lag nahe, nach diesen guten Erfahrungen einen Versuch mit einer allgemeinen Konsumanstalt zu machen. Aus den Kreisen der Genossen bildete sich im Jahre 1896 die gemeinnützigen Verkaufshallen Gesellschaft m. b. H. mit einem Kapital von 20 000 M. Sie strebt nur eine vierprozentige Verzinsung ihres Kapitals an und läßt den darüber hinausgehenden Reinertrag den Konsumenten im Verhältnis zu ihren Einkäufen zugute kommen. Diese Gesellschaft hat in allen Häusern des Vereins Läden eingerichtet.

Um das Wirtshausleben in edlere Bahnen zu lenken, gründeten einige Genossen das „Genossenschaftswirtshaus“, eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung, welche vertragsmäßig einen Gewinn, der eine vierprozentige Verzinsung des Anlagekapitals überschreitet, zu gemeinnützigen Zwecken innerhalb des Vereins verwenden muß. Auch diese Gesellschaft hat in allen Häusern des Vereins Lokale eingerichtet.

Am 21. Juli 1900 gründeten 33 Mitglieder des Vereins die Bäckereigenossenschaft „Volksbrot“, eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung. Diese Genossenschaft zählt heute über 200 Mitglieder.

Im Anfang ihrer Entwicklung hatte diese Genossenschaft mit bedeutenden Schwierigkeiten zu kämpfen; es

war nicht nur zuerst die Gleichgültigkeit der Arbeiterbevölkerung zu überwinden, sondern vor allen Dingen wurde auch die Untüchtigkeit und Gewissenlosigkeit der Bäckereigehülfen als schwerer Schaden empfunden. Im Laufe des ersten Jahres mußten 15 Gehülfen entlassen werden, bis die geeigneten tüchtigen Kräfte sich einstellten. Im ersten Jahr konnte noch keine Dividende verteilt werden, doch belief sich der Umsatz immerhin auf 45 227,72 M.

Die Genossenschaft ist bemüht, den Bäckereibetrieb auch in hygienischer Beziehung nach Möglichkeit zu vervollkommnen. Im zweiten Jahre wurde für 47 320,79 M. Brot verkauft, und die Abrechnung ergab einen Bruttogewinn von 1649,04 M. und nach Abschreibung von 570,75 M. auf das Inventar einen Nettogewinn von 1078,29 M. Nachdem dem Reservefonds 10 % dieses Gewinnes zugeführt worden war, konnte die Genossenschaft eine Dividende von 2 % auf die Geschäftsguthaben verteilen.

Das Geschäftsergebnis wäre bedeutend günstiger ausgefallen, wenn die Genossenschaft in der Zeit der teueren Roggenmehlpreise dem Beispiel ihrer Konkurrenten gefolgt wäre und ein leichteres Brot für den üblichen Preis gebacken hätte. Es konnte von einer derartigen Brotverteuerung Abstand genommen werden, weil der Genossenschaft nach ihrem Mehlabschluß noch billiges Mehl zur Verfügung stand.

Neben diesen Unternehmungen, die hauptsächlich der Hebung der wirtschaftlichen Lage der Genossen dienen sollen, sind noch andere Bestrebungen zu beachten, welche sowohl die Bildung wie die Geselligkeit innerhalb ihrer einzelnen Hausgemeinschaften zu veredeln suchen.

Die Mieter der einzelnen Ansiedlungen haben unter sich eine besondere Hausgenossenschaft organisiert, einen Vorstand und für die verschiedenen Zwecke besondere Kommissionen gewählt. Um von dem Leben innerhalb einer derartigen Hausgenossenschaft einen Begriff zu geben, soll im folgenden die Wirksamkeit der in der Proskauer Straße befindlichen geschildert werden:

Diese Hausgenossenschaft besteht seit dem 20. November 1892. In der organisierenden Versammlung wurde beschlossen, daß monatliche Zusammenkünfte stattfinden sollten. Es wurden ein Vorsitzender, ein Stellvertreter desselben und ein Schriftführer gewählt.

In jedem Jahre wurden belehrende und unterhaltende Vorträge in der Hausgenossenschaft gehalten. Im ersten Jahre behandelten diese Vorträge: Die Geschichte des englischen Genossenschaftswesens, eine Sommerreise nach Grönland, Theodor Fontane und seine Werke, und außerdem fanden Reuter-Vorlesungen und andere Rezitationen statt.

Im zweiten Jahre wurden Vorträge gehalten: Über die Entwicklung der freien Hülfskassen auf dem Gebiete der Wohlfahrtseinrichtung, über den Mond (Vortrag mit Projektionsbildern), über die Buren in Südafrika, über den Goldreichtum des Landes der Buren und über die Art und Weise wie die alten Römer ihre Toten begruben. Außerdem wurden Vorlesungen aus Schiller und Reuter veranstaltet.

Im folgenden Jahre 1900 umfaßte das Programm: Die Taktik der Buren als kriegführende Macht, das Genossenschaftswesen, eine Vorlesung aus Hermann und Dorothea, eine Reutervorlesung, Gedichtvorträge und China und die Chinesen.

Die Bibliothek, welche durch ein Vermächtnis 300 Bücher erhielt, wurde der Verwaltung einer Kommission von 8 Mitgliedern unterstellt. Die Büchersammlung vermehrte sich von Jahr zu Jahr durch Schenkungen und Ankäufe; wiederholt wurden ihr Beihülfen aus der Levy-Schenkung gewährt und außerdem veranstaltete die Genossenschaft einen Verkauf von Ansichtspostkarten, dessen Erlös der Bibliothek zugeführt wurde. Den Büchern wurde ein in Holz geschnittenes Exlibris eingeklebt und ein gedruckter Katalog den Lesern zur Verfügung gestellt. Außerdem wurde eine Lesehalle eingerichtet, die an bestimmten Abenden der Woche geöffnet ist und die besonders stark benutzt wird.

Es wurde ferner gleich im ersten Jahre ein Sängerchor gegründet, der einige 30 Mitglieder zählt. Dieser Chor betätigt sich bei allen freudigen und traurigen Ge-

legenheiten innerhalb der Hausgenossenschaft. So bringt er an den Abenden vor den hohen Feiertagen im Hofe der Ansiedlung einige auf das Fest bezügliche Lieder zum Vortrag. Gelegentlich veranstaltete er auch einen Maskenball, und sein Stiftungsfest wird regelmäßig in würdiger Weise begangen. Pfingsten wird durch ein Frühkonzert gefeiert, und an anderen musikalischen Aufführungen, bei denen auch Gäste mitwirkten, hat es nicht gefehlt. Die Feier der Grundsteinlegung zu dem vierten Genossenschaftshause in der Stargarder Straße wurde durch die Mitwirkung dieses Sängerchores verschönert. Gelegentlich wird auch den Genossen zur Feier ihres Geburtstages ein Ständchen gebracht. Die Übungen unter der Leitung eines tüchtigen Dirigenten sind hauptsächlich der Pflege des Volksliedes gewidmet.

Als ein Weihnachtsgeschenk erhielt die Hausgenossenschaft im Jahre 1897 von dem Vorstande des Berliner Spar- und Bauvereins aus den Zinsen der Levy-Schenkung 100 M., um dafür Turngeräte für die Kinder anzukaufen. Es wurden denn auch ein Reckgerüst nebst Reckstange, Leiter, Kletterstange, Klettertau, zwei Ringe usw. besorgt und auf dem Hofe aufgestellt. Die Kosten der Turngeräte beliefen sich auf 67 M., sodaß noch 33 M. für ähnliche Zwecke oder zur Erneuerung der Geräte übrig blieben. Während den Kindern dadurch die Gelegenheit geboten wurde, gymnastische Übungen zu machen, fehlt ein Turnverein für die erwachsenen Mitglieder der Hausgenossenschaft.

Für die kleinen, noch nicht schulpflichtigen Kinder wurde ein Kindergarten eingerichtet, dessen Leitung die Tochter des Geheimrat Professor Post aus Interesse an der Sache bereitwilligst übernahm. Sie hat es verstanden den Kindern „eine liebende Mutter, geduldige Gespielin und treue Lehrerin zu sein“. Unter ihrer Leitung wurde jedes Jahr für die Kinder ein Weihnachtsfest mit Aufführungen veranstaltet, an welchem sämtliche Kinder beschenkt wurden. Im Sommer wurden auf dem Hofe der Ansiedlung ebenfalls Kinderfeste gefeiert, an welchen nicht nur die Mitglieder der Hausgenossenschaft, sondern auch viele Gäste aus der Umgegend teilnahmen. Für die

Kinder wurden ferner noch Lichtbildervorführungen und Vorstellungen eines Marionettentheaters, auch zur Belustigung der Erwachsenen veranstaltet. Da hinter der Ansiedlung noch Land frei war, ist es an die einzelnen Genossen verpachtet worden, um dort eine Laubenkolonie anzulegen und Landwirtschaft zu betreiben. Es wurde ein Brunnen aufgestellt, um die bequeme Wasserversorgung dieser kleinen Landwirte zu ermöglichen. Die Aufstellung und Einrichtung der Brunnenanlage wurde von einigen Genossen besorgt, während die Kosten für das Material von der Gesamtheit getragen wurden. Im Sommer 1901 konnte schon ein Erntefest gefeiert werden.

In ähnlicher Weise entwickelt sich auch die Tätigkeit der Hausgenossenschaften in den anderen Ansiedlungen. Überall finden wir Bibliotheken und Gesangvereine, und überall ist für das wirtschaftliche und gesellige Leben mannigfach gesorgt.

## VIII.

## Weitere Bestrebungen.

Innerhalb der Hausgenossenschaft hatte es sich gezeigt, wie sehr die Arbeiterbevölkerung von dem Drang beseelt ist, sich zu bilden und sich zu belehren, und mit welchem Verständnis sie jede Gelegenheit ergreift, um dieses Streben zu befriedigen. Die Zentralstelle für Arbeiterwohlfahrtseinrichtungen, deren Leiter als treue Mitarbeiter im Berliner Spar- und Bauverein nach jeder Richtung hin das genossenschaftliche Leben zu fördern suchten, kamen daher auf den Gedanken, für Belehrung und Unterhaltung Veranstaltungen in größerem Umfange für weitere Kreise der Berliner Arbeiterbevölkerung zu treffen. Die Mitglieder des Spar- und Bauvereins bildeten den Kern, woran sich die weitergehende Bewegung anschließen konnte. Wie bei der baulichen Tätigkeit, so sollte auch bei diesen Bestrebungen die selbsttätige Mitarbeit der Arbeiter ermöglicht werden, um dadurch ein intensiveres Interesse innerhalb dieser Kreise zu erregen, und so organisierte man ein Komitee zur Veranstaltung

von Volksaufführungen, das aus Mitgliedern des Vorstandes und Aufsichtsrates des Spar- und Bauvereins und einigen anderen Genossen zusammengesetzt wurde. Dieser Ausschuß besteht heute aus 26 Mitgliedern, die sämtlich der Genossenschaft angehören und die sämtlich, mit Ausnahme des Herrn Professor Dr. Albrecht und des Herrn Dr. von Erdberg (von der Zentralstelle für Arbeiterwohlfahrtseinrichtungen), dem Arbeiterstande angehören oder ihm nahe stehen. Dieser Ausschuß hatte zunächst eine doppelte Aufgabe zu lösen. Er mußte die gesamten äußeren Veranstaltungen für die geplanten Aufführungen treffen und den Vertrieb der Eintrittskarten in einer Weise organisieren, daß diese auch wirklich in die Hände derjenigen kamen, für die sie bestimmt waren. Jedes Komiteemitglied erhält zu diesem Zwecke eine Anzahl von Eintrittskarten, um sie ausschließlich an Mitarbeiter der eigenen Fabrik oder der benachbarten Arbeitsstätten abzusetzen. Da man nach und nach unter den Bewohnern der Häuser des Berliner Spar- und Bauvereins sowie unter den Arbeitern mehrerer größerer Betriebe Vertrauensleute gewann, welchen ebenfalls der Vertrieb der Eintrittskarten übertragen werden konnte, so gelang es ohne die Benutzung öffentlicher Verkaufsstellen in der ganzen Stadt die Eintrittskarten bei den Arbeitern unterzubringen.

Bei den Volksaufführungen beschränkt man sich zunächst darauf, den Arbeitern musikalische Genüsse von hohem Wert in vollkommener Weise zugänglich zu machen. Das Verständnis für die Konzerte wird, soweit es irgend möglich ist, durch Vorträge, welche einige Abende vorher stattfinden, zu wecken gesucht. Indem den Arbeitern die besten Werke unserer großen Komponisten vorgeführt werden, sollen sie allmählich Verständnis und Freude an guter Musik gewinnen. Dem Ausschuß wird alljährlich das für den Winter vorbereitete Programm zur Genehmigung vorgelegt, wobei Wünsche, welche die Arbeiter selbst äußern, nach Möglichkeit berücksichtigt werden. Die Billets, die 40 Pf. kosten, sind gewöhnlich schon nach wenigen Tagen verkauft, ohne daß irgendwelche Bekanntmachung erfolgt.

Der Andrang zu diesen Konzerten ist von Jahr zu

Jahr gewachsen. Während anfangs vier und dann sechs Konzerte in einem Winter veranstaltet wurden, hat ihre Anzahl im vorigen Winter auf acht erhöht werden müssen, um den Bedürfnissen nur einigermaßen entgegenzukommen. Aber auch damit konnten sie noch lange nicht befriedigt werden, denn es mußten noch immer eine größere Anzahl von Bewerbern um Karten zurückgewiesen werden. Bei 8 Aufführungen im Jahre beträgt die jährliche Besucherzahl 20 000. Es wird gewöhnlich im Herbst und zu Ostern ein Oratorium je zweimal aufgeführt, und im Januar finden je zwei Solistenkonzerte statt. Im folgenden ist eine Zusammenstelluug der bisher aufgeführten Oratorien gegeben:

Bach: Matthäus Passion (4 mal vor 10 000 Arbeitern),
Händel: Messias (2 mal vor 5000 Arbeitern),
Haydn: Jahreszeiten (4 mal vor 6000 Arbeitern),
Brahms: Deutsches Requiem (1 mal vor 2500 Arbeitern),
Gramman: Trauerkantate (1 mal),
Graun: Tod Jesu (2 mal vor 5000 Arbeitern),
Schütz: Passion (1 mal vor 2500 Arbeitern),
Mendelssohn: Elias (2 mal vor 5000 Arbeitern),
Bruch: Das Lied von der Glocke (2mal vor 5000 Arbeit.),
Mengewein: Frühlingslieder, Frau Musika (2 mal vor 5000 Arbeitern).

Die hervorragendsten Sänger, Sängerinnen und Virtuosen haben sowohl in den Oratorien wie in den Solistenkonzerten mitgewirkt. Um die bekanntesten Namen herauszugreifen, nenne ich nur: Amalie Joachim, Lilli Lehmann, Emilie Herzog, Paul Bulss, Paul Knüpfer, Professor Joachim, Professor Barth, Professor Waldemar Meyer u. a. m. Verschiedene Gesangvereine sowie auch das Philharmonische Orchester unter Leitung von Arthur Nikisch haben in diesen Konzerten mitgewirkt. Es gibt in Berlin kein Konzertlokal, das sämtliche Personen, die Einlaß zu diesen Konzerten begehren, fassen könnte. Um nicht zu viele abzuweisen, sah man sich daher genötigt, die Oratorienaufführungen zunächst in der Garnisonkirche, die mit Erlaubnis des Kaisers gratis zur Verfügung gestellt wurde, abzuhalten.

Die ästhetischen Genüsse, welche den Arbeitern geboten wurden, beschränkten sich nicht nur auf die oben

angeführten Konzerte, die Zentralstelle hat unter Mitwirkung des Ausschusses zur Veranstaltung von Volksaufführungen im Jahre 1896 zum erstenmal Museumsführungen veranstaltet. Der Versuch war so erfolgreich, daß man schon im Winter 1897 dieselben in erweiterter Form wiederholen konnte. Es wurde ein Programm von zwölf Führungen zusammengestellt, zu denen Karten ausgegeben wurden, die der Ausschuß in Arbeiterkreisen unterbrachte. Diese Karten waren in wenigen Tagen vergriffen. Unter Heranziehung von Gymnasiallehrern mußte ein Ergänzungsprogramm mit 22 Führungen zusammengestellt werden. Zu den 34 Führungen im Jahre 1897 konnten rund 600 Teilnehmer zugelassen werden. In den folgenden Wintern 1898/99 und 1900 wurde die Zahl der Führungen auf 50 resp. 52 erhöht; die Zahl der Teilnehmer stieg auf 1870 im Jahre 1898 und auf 2000 in den Jahren 1899/1900. Im Jahre 1901 betrug die Zahl der Teilnehmer 2200 und 1902 stieg sie auf 3000. Dieser Teilnehmerzahl stehen 9300 Bestellungen gegenüber, sodaß das Interesse weit größer als die Möglichkeit seiner Befriedigung ist. Im Jahre 1902 wurde die Zahl der Führungen von 51 auf 83 erhöht und statt der einzelnen Führungen, auf die man sich früher beschränkt hatte, wurden Führungsreihen eingerichtet, d. h. es wurden an drei aufeinander folgenden Sonntagen in zusammenhängenden Vorträgen ein Thema von demselben Vortragenden vor demselben Publikum behandelt. Im Winter 1901 und zwar vom 2. Februar bis 11. Mai wurden in den verschiedenen Museen folgende Vorträge gehalten:

1. In der Gemäldegallerie des Alten Museums:
   Über niederländische Malerei;
   Die holländische Malerei im 17. Jahrhundert;
   Altdeutsche und niederländische Malerei;
   Rubens.

   In der Skulpturensammlung:
   Die Entwicklung der griechischen Bildhauerkunst mit Fortsetzung im Pergamonmuseum.

   Im Münzkabinet:
   Die deutschen Goldmünzen.

2. Im Neuen Museum in der Sammlung der Gipsabgüsse:

Über den Tempelbau bei den alten Griechen;
Olympia;
Michel Angelo;
Krieg, Sieg, Frieden in der Kunst der Griechen;
Baukunst der Griechen.

Im Antiquarium:
Über altgriechisches Kunstgewerbe;
Arbeiter in Griechenland.

Im Kupferstichkabinet:
Über Albrecht Dürer.

In der Sammlung der ägyptischen Altertümer:
Aus dem Leben der alten Ägypter.

In der Sammlung der vorderasiatischen Altertümer:
Das Kunsthandwerk im alten Mesopotamien.

Im Treppenhaus:
Kaulbachs Wandgemälde.

Im Pergamonmuseum:
Die pergamenische Sammlung.

In der Nationalgallerie:
Die deutsche Kunst im 19. Jahrhundert;
Bilder aus der Kunst des 19. Jahrhunderts;
Arnold Böcklin.

Im Kunstgewerbemuseum:
Das Mobiliar seit dem Ende des Mittelalters.

Im Museum für Völkerkunde:
Boote der Ozeanier;
Geld in Afrika und Ozeanien;
Der Buddhismus in Tibet und in der Mongolei;
Land und Leute in Sibirien;
Die Naturvölker in Zentralbrasilien;
Lebensgewohnheiten der Eingeborenen in unseren Kolonien;
Das Handwerk der Urzeit.

Im Museum für Naturkunde:
Reptilien und Amphibien;
Weich- und Schaltiere;

Tiere des deutschen Waldes;
Die Säugetiere Deutschlands;
Schwarm- und staatenbildende Insekten;
Das Tierleben im Grunewald, verbunden mit einer Exkursion in den Grunewald;
Geschichte der Erde und ihrer Bewohner;
Nutzbare Fossilien;
Edelsteine;
Unsere Erdkruste.

Im Museum für Bergbau und Hüttenwesen:
Kali und Steinsalze;
Diamanten;
Blei, Kupfer, Gold und Silber.

Im Museum der Landwirtschaftlichen Hochschule:
Steinkohlen, Braunkohlen, Petroleum;
Erklärung der geologischen Wand im Humboldt-Hain.

So groß der Erfolg war, den diese Führungen aufzuweisen hatten, so wurde er doch noch übertroffen von dem der Volkshochschulvorträge, die auch in derselben Weise zuerst im Winter 1898/99 veranstaltet wurden. Es wurden damals zwei Serien abgehalten, von denen die erste Serie 7 Kurse, die zweite Serie 9 Kurse umfaßte. Jeder Kursus besteht aus 6 einzelnen Vorträgen. Auf jeden einstündigen Vortrag folgt eine Diskussion, die gewöhnlich eine halbe Stunde dauert. Es wohnten damals 4489 Zuhörer diesen Vorträgen bei. Im Winter 1900/01 wurden wieder 2 Serien mit zusammen 21 Kursen veranstaltet. Die Zahl der Teilnehmer betrug 5464. Im Winter 1901/02 wohnten den 21 Kursen der 2 Serien 6129 Zuhörer bei. Von den männlichen Hörern gehören ungefähr 60 % dem Arbeiter- und Handwerkerstande an, dazu kommen noch 9,1 % unselbständige Kaufleute, Gehülfen und Lehrlinge. Außer den Hochschuldozenten, welche die Vorträge abhielten, hatte man Studenten herangezogen, welche Elementarunterricht in Latein und Geometrie erteilten. Im Anschluß an die Vorträge über Physik hat man auch physikalische Unterrichtskurse eingerichtet. Im Winter 1901/02 verteilten sich die Zuhörer auf die einzelnen Kurse in folgender Weise:

| | | |
|---|---|---|
| Waldeyer, Herz- und Blutgefäße . . . . | 567 | Personen |
| R. M. Meyer, Lessings Leben und Werke . | 522 | „ |
| Neesen, Aschkinass, Physik . . . . . | 520 | „ |
| Gottschalk, Hygiene der Frau . . . . . | 485 | „ |
| Marcuse, Himmelskunde . . . . . | 443 | „ |
| Neesen, Aschkinass, Physikalische Übungen | 422 | „ |
| Hoeninger, Soziale Geschichte . . . . . | 407 | „ |
| Paulsen, Erziehung und Unterricht . . . | 404 | „ |
| Graef, Antike Kunst . . . . . | 343 | „ |
| Huth, Buddhismus . . . . . | 342 | „ |
| A. G. Meyer, Das moderne Kunstgewerbe . | 321 | „ |
| Stephan, Deutsches Staatsrecht . . . . . | 261 | „ |
| Diels, Helm, Latein I . . . . . | 203 | „ |
| Mendelsohn, Krankenpflege . . . . . | 201 | „ |
| Hartmann, Unfallverhütung . . . . . | 135 | „ |
| Stephan, Gewerbliche Urheberrechte . . . | 135 | „ |
| du Bois-Reymond, Abkühlung und Erkältung | 109 | „ |
| Ostertag, Verhütung der übertragbaren Tierkrankheit . . . . . | 80 | „ |
| Lampe, Steinitz, Geometrie . . . . . | 80 | „ |
| Helm, Latein II . . . . . | 67 | „ |
| Gilg, Kulturpflanzen . . . . . | 62 | „ |
| | 6129 | Personen. |

Im Winter 1902/03 betrug die Gesamtzahl der Hörer 6947. Ungefähr 70 % der Hörerschaft gehörten dem Arbeiterstande und den ihnen sozial nahestehenden Bevölkerungsklassen an.

Die Dozenten äußern ihre größte Zufriedenheit über die Aufmerksamkeit und Lernbegier ihrer Hörer.

## Schluß.

Die obige Darstellung gibt uns das Bild einer genossenschaftlichen Organisation und ihrer Tätigkeit, wie sie auf materiell wirtschaftlicher Grundlage sicher ruhend, sich zu dem Gipfel des modernen Kulturlebens erhebt. Der eigentliche Zweck der Genossenschaft ist der, an ihrem Teil mitzuarbeiten an der Lösung der großstädtischen Wohnungsfrage. Sie erhebt nicht den Anspruch, allein

imstande zu sein, ein derartiges soziales Problem zu lösen, jedoch ist ihre Mitwirkung und der Beitrag, den sie zur Lösung liefert, immerhin nicht zu unterschätzen. Sie hat für den Bau kleiner Wohnungen ein mustergültiges Vorbild geschaffen, und sie hat damit für einen großen Kreis der arbeitenden Bevölkerung ein erhöhtes Wohnungsbedürfnis erweckt, dem auch der Privatunternehmer nachzukommen suchen muß. Die Leute, welche einmal eine Wohnung des Spar- und Bauvereins innegehabt haben, werden eben höhere Ansprüche an die Wohnungen stellen, und je mehr es der Genossenschaft gelingt, diese Ansprüche zu steigern und auf weitere Kreise auszudehnen, desto mehr trägt sie dazu bei, daß der alte ungenügende Typus der kleinen Wohnung zurückgedrängt und beseitigt wird. Wir brauchen hier im einzelnen nicht noch einmal die Vorzüge, die den Wohnungen der Genossenschaftshäuser eigen sind, hervorzuheben. Wir haben gezeigt, welch einen bemerkenswerten Fortschritt sie repräsentieren, und trotz aller Vorzüge dieser Wohnungen sind die dafür gezahlten Mieten nicht höher, sondern eher noch geringer als die, welche für gleichgroße Wohnungen in Privathäusern gefordert werden. Der Verein war imstande eine bessere Wohnung für einen mäßigen Preis zu liefern, weil er keine hohe Verzinsung des Anlagekapitals anzustreben brauchte. Billiges Baukapital wurde ihm von der Alters- und Invaliditätsversicherungsanstalt in Berlin, von der Pensionskasse der Eisenbahnarbeiter und auch von Privatleuten zur Verfügung gestellt, und es ist durch sein Statut ausgeschlossen, daß er jemals eine höhere Dividende als 4 % zu bezahlen braucht. Im allgemeinen befindet sich der Privatunternehmer allerdings nicht in einer so günstigen Lage, und wenn man von ihm fordert, daß er besseres als bisher leisten soll, so müssen auch für ihn die Bedingungen günstiger gestaltet werden. Bei der steigenden Nachfrage nach kleinen Wohnungen ist die Privatbautätigkeit durchaus nicht zu entbehren, sie ist vielmehr ein höchst wichtiger Faktor. Wenn man an sie die Anforderung stellt, daß sie bei dem Bau der Wohnungen dem von dem Spar- und Bauverein gegebenen Vorbild nachkommt, so dürfte wohl auch die Forderung der Haus-

besitzer nicht mehr abzuweisen sein, daß sie in bezug auf Geldbeschaffung von den Versicherungsanstalten in dieselbe günstige Lage versetzt werden wie die Baugenossenschaften. Allerdings müßte dabei der Mietssteigerung und der Spekulation eine feste Grenze gezogen werden, und es müßte eine polizeiliche Überwachung der Wohnungen zugelassen sein. Vor allem bietet ja der Verein seinen Mietern den großen Vorteil, daß ihnen die Wohnungen nicht gekündigt werden können, und daß sie gegen die Steigerung der Miete geschützt sind; andererseits aber ist es ihnen auch verboten, Aftermieter bei sich aufzunehmen.

Für die städtische Gemeinde haben derartige Bestrebungen, wie sie der Verein verfolgt, eine große Bedeutung. Bei der wachsenden Nachfrage nach kleinen Wohnungen und bei der zunehmenden Obdachlosigkeit ist die Gemeindeverwaltung vor allen Dingen daran interessiert, daß gesunde kleine Wohnungen in größerer Zahl als bisher geschaffen werden. Die Gemeinde sollte daher alles mögliche tun, um derartige Bestrebungen zu unterstützen, und die Bautätigkeit der Genossenschaft zu fördern und zu erleichtern. Es stehen ihr ja nach dieser Richtung hin mannigfache Mittel zur Verfügung. Sie kann der Genossenschaft die Kanalisationsgebühren, die Beitragskosten zum Straßenbau erlassen, sie kann verfügen, daß Häuser mit Wohnungen unter 300 M. Miete von der Grundsteuer befreit bleiben, sie kann der Genossenschaft ferner Baugelder zu niedrigem Zinsfuß leihen. Derartige Unterstützungen sind in anderen Städten häufig vorgekommen; in Berlin aber hat der Spar- und Bauverein seitens der Gemeindeverwaltung bisher keinerlei Förderung erfahren, und in Tempelhof hat man sogar seiner Tätigkeit die größten Hindernisse in den Weg gelegt.

Die Zentralstelle für Arbeiterwohlfahrtseinrichtungen hat sich sowohl um die Gründung wie um die Organisation und die weitere Entwicklung der Genossenschaft die größten Verdienste erworben. Bei der Gründung kam es vor allen Dingen darauf an, geeignete zuverlässige Personen, welche den nötigen Einfluß in Arbeiterkreisen besitzen, zusammenzubringen, denen man später die Leitung einer derartigen Organisation anvertrauen konnte. Von großer Wichtigkeit

war es ferner, daß von vornherein Mitglieder der verschiedensten Gesellschaftsschichten vereinigt wurden, um an dem gemeinsamen Werke tätig zu sein. Es wurden damit dem Verein nicht nur wichtige Hülfskräfte und größere Mittel zugeführt, sondern es wurde auch die Wirksamkeit des Vereins dadurch vor jeder Einseitigkeit bewahrt, und es wurde in dem Zusammenwirken der Vertreter verschiedener Gesellschaftsklassen ein wichtiges Erziehungsmittel für alle Beteiligten gefunden. Man hat ja von jeher die Bedeutung der Genossenschaft hauptsächlich auch darin gesehen, daß sie auf die Genossen eine erziehliche Wirkung ausübt, und es läßt sich nicht verkennen, daß der Berliner Spar- und Bauverein in dieser Beziehung großes geleistet hat. Die eigentliche Verwaltung der Genossenschaft liegt fast ausschließlich in den Händen von Mitgliedern, die dem Arbeiterstande angehören. Die Zusammensetzung des Vorstandes und des Aufsichtsrates bezweckt, eine möglichst große Anzahl von Arbeitern an der Geschäftsführung zu beteiligen; dazu kommen dann noch die Hausverwalter und die Inhaber der Zahlstellen, die auch unmittelbar in der Verwaltung tätig sind. Die übrigen Genossen können durch die Generalversammlung ihren Einfluß auf die Geschäftsführung geltend machen. Es hat sich gezeigt, daß eine derartige Organisation ein wichtiges Mittel ist, um die Arbeiter zur Selbstverwaltung und zur Selbsthülfe heranzubilden. Jede Gelegenheit, die man dem Arbeiter nach dieser Richtung hin zur praktischen Betätigung auf sozialem Gebiete eröffnet, lenkt ihn ab von der Verfolgung utopistischer Ideale und verkettet ihn inniger mit der bestehenden Gesellschaftsordnung.

Gustav Schmoller[1]) hat mit Recht darauf hingewiesen, daß die Wohnungsfrage zum großen Teil eine erziehliche Frage ist, und daß neben den wirtschaftlichen Momenten auch die psychologischen Berücksichtigung erfahren müssen. Es handelt sich hier zunächst um die Ausbildung des Wohnbedürfnisses und darum, daß der Arbeiter den Besitz einer guten und gesunden Wohnung schätzen, daß er Ordnung und Sauberkeit aufrecht erhalten lernt und daß er es lernt,

[1]) Ein Mahnruf in der Wohnungsfrage, 1887.

sich im eigenen Heim wohler zu fühlen, als irgendwo sonst. Alle Mittel, die dazu beitragen, ihm diese Erziehung zuteil werden zu lassen, sind für die Lösung der Wohnungsfrage von großer Bedeutung. Unter den einzelnen Mietern der Genossenschaftshäuser wird sich ein reger Wetteifer entwickeln, die Wohnung, welche man als Eigentum betrachten soll, in gutem Stand zu halten. Da jede Familie für sich eine abgeschlossene Wohnung inne hat, und da Aftervermietung ausgeschlossen ist, sind die äußeren Bedingungen dafür gegeben, daß sich ein gesundes Familienleben entwickeln kann. Die Gesundheit des Familienlebens ist aber die notwendige Voraussetzung für die Gesundheit alles höheren Kulturlebens und somit auch die erste Voraussetzung für eine vernünftige Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses. Es liegen hier mannigfache wechselseitige Wirkungen vor, die sich nicht leicht theoretisch sondern lassen, die aber von allen denjenigen, welche sich für die Wohnungsfrage interessieren, beachtet werden müssen.

Das genossenschaftliche Leben innerhalb der einzelnen Ansiedlungen, das in sogenannten Hausgenossenschaften organisiert ist, ist auch imstande, einen gedeihlichen erziehlichen Einfluß in der oben bezeichneten Richtung auszuüben. Es kommt häufig vor, daß die Frauen aus dem Arbeiterstande nicht eine ausreichende hauswirtschaftliche Bildung besitzen, um einen Haushalt in ordentlicher Weise führen zu können. Es wird den jungen Mädchen, die in früher Jugend schon erwerbstätig sein müssen, nicht die Gelegenheit geboten, um sich derartige Kenntnisse und Erfahrungen zu verschaffen. Für den Arbeiter, der über sehr beschränkte Mittel verfügt, ist aber eine vernünftige und sparsame Haushaltung eine Lebensfrage. Eine Frau, die dazu nicht imstande ist, wird, besonders wenn die Familie sich vergrößert, leicht den wirtschaftlichen Ruin herbeiführen. Da ist es nun wichtig, daß innerhalb der Hausgenossenschaft die Frauen ihre Erfahrungen austauschen können, und daß die ungeschulten von den erfahrenen Rat und Anweisung erhalten können. Eine große Erleichterung für die Haushaltsführung ist es auch, daß innerhalb der einzelnen Ansiedlungen die gemeinsame Beschaffung von Brennmaterialien und Lebensmitteln

durchgeführt ist. Es fragt sich, ob in derselben Weise nicht innerhalb der einzelnen Ansiedlungen eine gemeinsame Küche und eine gemeinsame Waschanstalt eingerichtet werden könnte. Es handelt sich dabei keineswegs um gemeinschaftliche Mahlzeiten, sondern darum, daß jede Familie die von ihr gewünschten Speisen gut zubereitet aus der gemeinsamen Küche beziehen kann. Die Frauen würden dadurch entlastet, sie könnten, soweit sie keine Kinder haben, auch dem wirtschaftlichen Erwerbe nachgehen, und die Haushaltungskosten würden sich jedenfalls für die einzelnen Familien dadurch bedeutend verringern. Bei der Einrichtung einer gemeinsamen Küche würde in jeder Wohnung auch noch ein besonderer Raum für andere Zwecke gewonnen werden, was besonders bei zahlreicher Familie sehr wichtig ist. Unter Umständen könnten auch noch von dem Verein billigere Wohnungen in dieser Weise hergestellt werden, wenn man eben die Küchen sparen könnte. Dieselben Gründe sprechen auch für die Einrichtung einer gemeinsamen Waschanstalt. In jeder Ansiedlung würden sich Frauenausschüsse zu bilden haben, welche diese gemeinsamen Veranstaltungen zu überwachen hätten. Die Frauen würden durch eine derartige Entlastung mehr Zeit gewinnen, wie schon oben hervorgehoben, erwerbstätig zu sein oder sich der Erziehung der Kinder oder ihrer eigenen geistigen Ausbildung zu widmen.

In richtiger Erkenntnis des Wertes einer höheren Bildung für die Weiterentwicklung der Genossenschaften und Lösung der Wohnungsfrage hat dann der Verein in Verbindung mit der Zentralstelle für Arbeiterwohlfahrtseinrichtungen die Konzerte, die Museumsführungen und Hochschulkurse eingeführt Es zeigt sich hier, wie in der Genossenschaft selbst, wenn sie eine gewisse Größe erlangt hat, die Grundlage gegeben ist, für weitere Organisationen und Kulturbestrebungen, und wie durch einen derartigen weiteren Ausbau die Genossenschaft selbst an Lebenskraft gewinnt. Die Basis muß aber breit genug sein, daß sie alle möglichen politischen und religiösen Richtungen in sich aufnehmen oder einschließen kann. Auch in dieser Beziehung werden im Berliner Spar- und

Bauverein keine Unterschiede gemacht, der trennende Einfluß von Politik und Religion ist eliminiert und sein Wahlspruch ist: „Einigkeit macht stark“.

Es ist schließlich noch die Frage aufzuwerfen, ob es nicht angebracht sei, daß der Verein auch Heimatshäuser für junge Männer und Mädchen errichtet. Ein großer Teil der Genossen ist unverheiratet und da diese nicht eine Familienwohnung brauchen können, so müßte der Verein in anderer Weise für die Befriedigung ihres Wohnungsbedürfnisses sorgen. Es würde die Einrichtung derartiger Häuser auch eine weitere Stärkung des genossenschaftlichen Lebens bedeuten; vielleicht ließe sich dann auch das geistige und sittliche Leben innerhalb der Genossenschaft in der Weise organisieren, wie es in den englischen und amerikanischen Nachbarschaftsgilden geschehen ist. In dieser Weise wird der Spar- und Bauverein immer mehr sich zu einem wichtigen Faktor der sozialen Reform ausgestalten.